

SMLOUVA O NÁJMU

kterou dnešního dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č.89/2012 Sb. ve znění novel, uzavřeli:

SAMOHÝL MOTOR a.s.

IČ: 25511165

se sídlem tř. Tomáše Bati 642, Pršténé, Zlín, 763 02

zastoupená: [redacted] předsedou představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2478

číslo účtu: [redacted]

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen "pronajímatel")

a

Město Vsetín

IČ: 00304450

sídlo Svárov 1080, 755 24 Vsetín

zastoupené: Mgr. Ing. Jiřím Růžičkou, starostou města

na straně druhé (dále jen "nájemce")

t a k t o :

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem nemovité věci, **pozemku parc. č. 3473**, na němž je postavena a jehož je součástí **stavba č.p. 385** způsob využití: Stavba pro administrativu, vše vedené na listu vlastnictví č. 9931 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, obec Vsetín a katastrální území Vsetín (dále jen „nemovité věci“).
2. Předmětem této smlouvy je nájem nemovité věci popsané v článku I. odst. 1. této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu se pronajímá za účelem zajištění činností oddělení sociálně právní ochrany odboru sociálních věcí Městského úřadu Vsetín. Změnit dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může Nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele.

II.

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou. Počíná běžet dnem 1. ledna 2020 a skončí dnem 31. 12. 2023.
2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn uplatnit právo na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy jedenkrát o 12 měsíců. Nájemce má právo jednostranným úkonem dosáhnout prodloužení trvání doby nájmu, a to za podmínek uvedených ve smlouvě. Nájemce uplatní toto právo na prodloužení Smlouvy písemným oznámením doručeným Pronajímateli doporučenou poštou nejpozději tři (3) celé kalendářní měsíce před skončením doby nájmu. Doručením tohoto oznámení bude platnost této Smlouvy prodloužena o 12 měsíců.
3. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu do 31. 12. 2019. V podrobnostech týkajících se stavu Předmětu nájmu odkazují strany na předávací protokol, který bude vyhotoven při předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci a podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu je zejména podrobný popis Předmětu nájmu (jednotlivé místnosti a jejich výměra) a jeho stavu, jakož i soupis všech významných součástí a veškerého příslušenství nacházejícího se v Předmětu nájmu a předaného v souvislosti s touto smlouvou, dále výčet klíčů předaných Pronajímatelem Nájemci souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.

III.

1. Smluvní strany této Smlouvy si sjednaly výši měsíčního nájemného dohodou a to ve výši **36.000,- Kč (slovy: třicetšesttisíc korunčeských)** dle §56a ZDPH je nájem osvobozen od DPH.
2. Nájemce je povinen nájemné za užívání předmětu nájmu platit vždy nejpozději do 25. dne měsíce předcházejícího měsíci, ve kterém dojde k uskutečnění nájmu, a to bankovním převodem na účet

pronajímatele 1014505696/5500, na základě faktury vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci. Se splatností 14 dní od data vystavení. Číslo faktury bude variabilním symbolem platby.

3. Nájemné podle odst. 1. tohoto článku je pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit o roční míru inflace za předešlý kalendářní rok oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit poprvé od 1. dne kalendářního měsíce následujícího poté, kdy bude vyhlášena míra inflace za předchozí rok.
4. V nájemném není zahrnuta úplata za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel zajistí nájemci prostřednictvím svých rozvodů energií pro předmět nájmu, plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu: elektrickou energii, teplo, vodné a stočné. Za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli, měsíčně, předem, zálohy, a to vždy na základě vystavené zálohové faktury, současně s nájmem a to takto: záloha na elektřinu 3.000, - Kč měsíčně, záloha na vodné a stočné 2.000, - Kč měsíčně, záloha na dodávku plynu 5.000, - Kč měsíčně **celkem tedy 10.000, - Kč** včetně příslušné sazby DPH. Za tyto zálohy obdrží nájemce vždy vyúčtování po obdržení vyúčtovací faktury od dodavatele energií nejpozději do 30.04. příslušného kalendářního roku. Odvoz komunálního odpadu a telekomunikační služby je povinen nájemce hradit na svůj náklad a ve lhůtách určených dodavateli služeb přímo a za tímto účelem je nájemce povinen přihlásit tyto služby na sebe u příslušných dodavatelů a uzavřít svým jménem s dodavateli příslušné smlouvy. Nájemce je povinen na vyžádání pronajímatele pronajímateli prokázat, že tyto povinnosti plní řádně a včas.
5. Pronajímatel je oprávněn stanovit Nájemci jednostranně novou výši záloh s ohledem na Nájemcem odebraná plnění a služby v minulém období či s ohledem na změny cen dodavatelů tak, aby v dalším období výše zálohy odpovídala očekávanému odběru a jeho ceně.
6. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované služby za předmětné období, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatele, které provede ke dni ukončení nájemního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatelů energií.
7. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením jakýchkoliv plateb dle této Smlouvy delším než 10 kalendářních dnů s úhradou jakékoliv platby dle této Smlouvy, je pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu okamžitě vypovědět, avšak pouze v případě, že nájemce nesjedná nápravu do 5 kalendářních dnů po doručení upozornění na prodlení s úhradou platby dle této Smlouvy. Nájem v takovém případě skončí doručením výpovědi nájemci.

IV.

1. Nájemce prohlašuje, že je mu po provedené prohlídce stav předmětu nájmu známí, při čemž obě smluvní strany konstatují, že nevykazuje nedostatky bránící řádnému užívání v souladu s účelem nájmu.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu, nájemci ve stavu způsobilém užívání a v tomto stavu je svým nákladem udržovat, pokud v této smlouvě není pro jednotlivé případy stanoveno jinak.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor.
5. Pronajímatel je povinen udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit smluvnímu užívání. Nájemce se zavazuje pronajímatele bezodkladně informovat o všech skutečnostech, které brání řádnému užívání předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za účelem dohodnutým v této smlouvě. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu.
7. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel podpisem této smlouvy uděluje nájemci souhlas s jakoukoliv změnou dispozice a vnitřními stavebními úpravami. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad a nebude po pronajímateli požadovat po skončení nájmu finanční vypořádání. V případě jakéhokoliv zhodnocení pronajatého prostoru není nájemce oprávněn žádat po pronajímateli vyrovnání a pronajímatel není povinen nájemci vyrovnat zůstatkovou cenu takového zhodnocení, což nájemce podpisem této Smlouvy bere výslovně na vědomí a souhlasí s tím.
8. Pronajímatel vyslovuje souhlas s tím, že v případě, kdy Nájemce provede po předchozím souhlasu Pronajímatele na své náklady technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku, je Nájemce ve

smyslu ustanovení § 28, odst.3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (v platném znění) oprávněn do ukončení doby nájmu odpisovat všechny odsouhlasené stavební úpravy či změny trvalého charakteru týkající se pronajatých prostor, které byly hrazeny Nájemcem a které jsou dle výše uvedeného zákona technickým zhodnocením. Pronajímatel se zavazuje, že v důsledku těchto prací a investic provedených Nájemcem nezvýší vstupní hodnotu vlastního hmotného majetku o částku nákladů související s pracemi Nájemce. Při odpisování technického zhodnocení postupuje nájemce způsobem stanoveným pro hmotný majetek a zařadí technické zhodnocení do odpisové skupiny, ve které je zaříděn pronajatý hmotný majetek. Může-li nájemce užívat předmět nájmu omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti z této smlouvy nebo příslušných právních předpisů, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

9. Pronajímatel neodpovídá za nájemcův majetek či majetek třetích osob vnesený do předmětu nájmu.
10. Nájemce je oprávněn umístit štíty, návěsti a podobná znamení (dále jen „Poutače“) v počtu a na místech schválených pronajímatelem. Při skončení nájmu je Nájemce povinen Poutače odstranit. Náklady na umístění a odstranění Poutačů nese Nájemce.
11. Nájemce je povinen hradit na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu (malování, běžná údržba a opravy apod.) a je povinen tento udržovat ve stavu způsobilém užívání. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést, a umožnit provedení těchto i jiných oprav nezbytných, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla.
12. V případě náhlé a nepředvídatelné havárie nijak nezapříčiněné jednáním nájemce zajistí pronajímatel, v technologicky, co možná nejkratší představitelné době znovuvvedení předmětu nájmu do provozuschopného stavu.
13. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením a počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu. V případě hrozící škody je pak nájemce povinen učinit vše, aby škodu odvrátil nebo alespoň zmínil. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které vzniknou jeho zaviněním na předmětu nájmu nebo jeho činností a při obsluze těchto prostor, „třetí osobě“ a pronajímateli, a to ode dne účinnosti této smlouvy až do doby předání předmětu nájmu zpět nájemci. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit nájemci vznik škody na předmětu nájmu a v případě, že její vznik zavinil nebo vznikl v souvislosti s jeho činností, provést na svůj náklad opravu předmětu nájmu nebo ji v plném rozsahu ji nájemci nahradit.
14. Nájemce prohlašuje, že má sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a je povinen udržovat takové pojištění po celou dobu trvání této Smlouvy. Vlastní provoz, zboží a zařízení provozu pojistí na své náklady nájemce, který je zároveň povinen uzavřít pojištění týkající se odpovědnosti za škodu a za škody vzniklé úrazem apod., a to v celém pronajatém prostoru. Nájemce je povinen sjednat ve prospěch pronajímatele rovněž pojištění pronajatých prostor proti rizikům z provozní činnosti nájemce, a to i na nebezpečí požáru a vody. Nájemce je povinen sjednat pojistnou smlouvu tak, aby pojistné plnění bylo vyplaceno ve prospěch pronajímatele. Tím není dotčena povinnost nájemce uhradit škodu způsobenou nájemcem z provozní činnosti v pronajatých prostorech nebo na jiných částech domu pro případ, že z důvodu zavinění nájemce nebude pojistná částka vyplacena, nebo bude krácena.
15. Nájemce nese odpovědnost za veškeré škody způsobené po dobu trvání nájmu na a v pronajatém prostoru, jeho vybavení, součástech a příslušenství či na jiném majetku pronajímatele nebo nájemce, které způsobil nájemce či osoby zdržující se s jeho souhlasem či vědomím v pronajatém prostoru. Stejně tak nájemce nese odpovědnost za škody způsobené třetím osobám, pokud k nim dojde v pronajatém prostoru. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. V případě, že k jakékoliv škodě dojde, je nájemce povinen takovou událost ihned oznámit pronajímateli a na vlastní náklady neprodleně tyto škody napravit, odstranit závady a poškození. V případě, že tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn závady a poškození odstranit sám a požadovat po nájemci náhradu veškerých nákladů za tím účelem vynaložených, včetně nákladů právního zastoupení. Nájemce je následně povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady jím vynaložené na odstranění závad a poškození vzniklých výše uvedeným způsobem, a to do 15 ti dnů od obdržení výzvy pronajímatele k jejich uhrazení. Nebude-li možno škodu na věci odstranit uvedením do původního stavu, je nájemce povinen

uhradit pronajímateli kupní cenu nové věci. Neuhradí-li nájemce pronajímateli náhradu výše uvedených nákladů, je pronajímatel oprávněn čerpat náhradu z jistoty dle čl. III. této Smlouvy.

16. Nájemce je povinen pronajímateli umožnit po předchozí dohodě kontrolu předmětu nájmu.
17. Nájemce je povinen provozovat a užívat předmět nájmu v souladu s obecně závaznými předpisy, technickými normami, hygienickými a bezpečnostními předpisy, předpisy požární ochrany a nakládání s odpady, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci apod., platnými v České republice. Nájemce přebírá všechny zákonné povinnosti v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a majetku osob, které se budou zdržovat v předmětu nájmu.
18. Nájemce je povinen zajistit, aby všichni jeho pracovníci byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy a aby tyto předpisy dodržovali.

V.

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
 - a) uplynutím doby nájmu
 - b) písemnou dohodou smluvních stran
 - c) výpovědí nájmu s výpovědní dobou 6 měsíců; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
 - porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně,
 - užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci,
 - případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
3. Nájemce může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
 - zanikne-li pronajatá věc zčásti,
 - stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
 - neodstraní-li pronajímatel řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání věci,
 - není-li možné kvůli opravě pronajaté věci věc vůbec užívat,
 - porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně,
 - případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů.
4. Při ukončení nájemního vztahu, nejpozději v den ukončení, je nájemce povinen předat předmět nájmu zpět pronajímateli, včetně jeho součástí, příslušenství, vybavení apod., a to i s úpravami, které byly na Předmětu nájmu provedeny se souhlasem pronajímatele s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu nebude Nájemce na Předmětu nájmu, odstraňovat úpravy či změny provedené se souhlasem Pronajímatele a Předmět nájmu vyklidí.
5. O předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli bude vyhotoven při předání předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu a odchylek jeho stavu oproti stavu, v jakém byl Předmět nájmu předán Pronajímatelem Nájemci, dále výčet klíčů, ovladačů předaných Nájemcem Pronajímateli souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.
6. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli při ukončení nájemního vztahu, je nájemce povinen vedle náhrady ve výši sjednaného nájemného zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč denně. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody, kterou je oprávněn požadovat i vedle smluvní pokuty. Smluvní pokuta je splatná do tří dnů od doručení výzvy k zaplacení. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty pronajatého prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození pronajatého prostoru nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví pronajímatele.
7. Zůstane-li v pronajatém prostoru věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet – náklady. Nepřevezme-li nájemce tuto věc do 10-ti dnů

od výzvy pronajímatele, má pronajímatel právo věc prodat. S věcí, která zůstala v pronajatém prostoru zcela zjevně opuštěná, může pronajímatel nakládat způsobem, jaký si sám zvolí.

VI.

1. Pro účely doručování písemností se má dopis za doručení třetím dnem od předání doporučené poštovní zásilky adresované na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě k poštovní přepravě, a to i v případě, že si adresát zásilku nevyzvedne nebo se tato vrátí jako nedoručitelná či nevyžádaná. Doručovat nájemci lze i do předmětné nemovitosti, pokud písemně nesdělil adresu jinou.
2. V případě, že dojde ke změnám osobních údajů, jsou si obě smluvní strany povinny tuto skutečnost písemně oznámit, a to ve lhůtě 10 pracovních dnů od data, kdy ke změně došlo.
3. Ke změně či doplnění této smlouvy může dojít pouze formou písemných dodatků, které musí být odsouhlaseny a podepsány oběma smluvními stranami.
4. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž nájemce obdrží dva a pronajímatel jeden.
6. Bude-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatné nebo neúčinné, nemá taková neplatnost a neúčinnost za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Obě smluvní strany se zavazují, že v takovém případě bez zbytečného odkladu nahradí toto neplatné nebo neúčinné ustanovení novým ustanovením tak, aby byl v nejvyšší možné míře zachován smysl takového ustanovení.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podepsání oběma smluvními stranami. Smluvní strany po přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Tato smlouva nabývá účinnosti uveřejněním v registru smluv.
9. Pronajímatel 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“). Pronajímatel souhlasí se zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech jednání a okolností s jejím uzavřením souvisejících. Tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv.

VII.

Doložka platnosti právního jednání

1. Touto doložkou se osvědčuje, že byly splněny podmínky platnosti právního jednání schválením uzavření této nájemní smlouvy nemovitých věcí Radou města Vsetín na jejím zasedání č. 24 dne 23. října 2019 usnesením č. 11/24/RM/2019.

V dne 15. 11. 2019



za SAMOHÝL MOTOR a.s.

předseda představenstva



za Město Vsetín

starosta města