

N Á J E M N Í S M L O U V A o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu se z. č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, v platném znění a z. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění níže uvedeného dne, měsíce a roku

mezi

Město Vsetín

zastoupené Květoslavou Othovou – starostkou města

se sídlem Svárov 1080, Vsetín, PSČ 755 24

IČ: 00304450

Bank.spojení: [REDACTED]

- jako **pronajímatel** na straně jedné a

Agentura pro ekonomický rozvoj Vsetínska, o.p.s.

zastoupená [REDACTED] – předsedou správní rady a [REDACTED] –

místopředsedou správní rady

se sídlem Horní náměstí 3, 755 01 Vsetín

IČ: 268 63 081 DIČ: CZ26863081

Bank. spojení: [REDACTED]

- jako **nájemce** na straně druhé

t a k t o:

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín na LV číslo 10001: pozemku p.č. 187, k.ú. Vsetín o výměře 1198 m² včetně budovy č.p.3 a pozemku p.č.188 o výměře 106m² včetně budovy č.p.4.

II.

Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v budovách č.p. 3 a č.p. 4 o celkové výměře 2 978,35 m² (dále jen „Maštaliska“). Jednotlivé nebytové prostory jsou specifikované v příloze č. 1.

nebytové prostory	výměra v m ²
hlavní prostory	1 966,27
ostatní prostory	786,60
celkem pronajaté prostory	2 978,35

Celkem roční nájemné za nebytové prostory 1 597 281,-Kč

Nájemce tento předmět nájmu do svého užívání přijímá a zavazuje se za jeho užívání platit nájem.

- (2) Předmět této nájemní smlouvy se nájemci pronajímá za účelem provozování „Podnikatelského inkubátoru“, jak je popsáno ve Studii proveditelnosti v rámci dokumentace projektu „Podnikatelský inkubátor Vsetín“. Změnit dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele.

- (3) S odkazem na usnesení Rady města Vsetín ze dne 21.10.2008, č. R/55/23 uděluje pronajímatel souhlas s uzavíráním krátkodobých i dlouhodobých smluv na podnájem nebytových prostor které jsou předmětem této nájemní smlouvy.
- (4) Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu způsobilého k budoucímu řádnému užívání vymezenému účelem této smlouvy a že jej v tomto stavu bez výhrad do užívání přijímá.
- (5) Nájemce prohlašuje, že u těch částí příslušenství a součástí předmětu nájmu, 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. Pronajímatel však není povinen seznamovat nájemce s pravidly obecně známými a s pravidly vyplývajícími z obecně závazných právních předpisů.

III. Nájemné a služby

- (1) Nájemce se zavazuje za užívání předmětných nebytových prostor zaplatit pronajímateli nájemné ve výši **1 597 281,- Kč** (jedenmilionpětsetdevadesátšesttisícdevětšedesátjedna koruna česká) ročně. Nájemné bude hrazeno v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **133 107,-Kč** (slovy stotřicettřítisícosem korun českých) na účet pronajímatele u **ČSOB, a.s.** a to vždy nejpozději do 15.dne předcházejícího měsíce na měsíc další, tzn. předem s tím, že úhrada za první měsíc kalendářního roku je splatná do 15.ledna spolu s úhradou za únor.
- (2) Vzhledem k datu podpisu této nájemní smlouvy, zavazuje se nájemce uhradit nájemné za období od 1.10.2008 do 31.12.2008 ve výši **399 320,-Kč** do 15.12.2008 na účet pronajímatele.
- (3) Pro případ, že ze strany města Vsetína nebude v daném kalendářním roce poskytnut příspěvek na úhradu nájemného za užívání předmětu nájmu, bude v daném roce nájemce hradit pronajímateli roční nájemné ve výši **1,- Kč**. V případě, že nájemné bude činit 1 Kč za rok, uhradí ho nájemce v jedné splátce, splatné v termínu do 30. 11. příslušného roku na výše uvedený účet a var. symbol.
- (4) Smluvní strany se dohodly, že smlouvy o dodávce jednotlivých medií uzavře s příslušnými subjekty nájemce na vlastní náklady. Služby spojené s užíváním věci, zejména odvoz odpadu, úklid apod. si hradí nájemce sám. Smlouvy z toho vyplývající uzavírá sám nájemce svým jménem.

IV. Doba trvání nájemního vztahu

- (1) Nájem se uzavírá na dobu určitou a to od **1.10.2008** do **31.12.2012**.
- (2) Nájem je možno skončit následujícími způsoby:
- a) Dohodou smluvních stran k určitému datu.
 - b) Výpovědí jedné smluvní strany, a to bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - c) Odstoupením od smlouvy
V případě, že jedna ze smluvních stran podstatně poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající má druhá smluvní strana právo od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí mít písemnou formu a musí být doručeno druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. Právní účinky odstoupení nastávají dnem doručení.
Za podstatné porušení povinností se pro účely této smlouvy považuje zejména:
 - nájemce bude i přes písemnou výzvu pronajímatele pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu než je uvedeno v čl.II odst. II.2 této smlouvy
 - nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele
 - nájemce bude déle jako 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného

V. Ostatní ujednání

- (1) Předmět nájmu je nájemce povinen užívat výhradně k účelu, jenž je uveden v článku II bodu II.2 této nájemní smlouvy.
- (2) Po dobu nájmu nesmí nájemce provádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy nad rámec stavebních úprav dle projektové dokumentace zpracované [REDAKCE] – Rekonstrukce památkových objektů, se sídlem Komenského 10, 772 00 Olomouc. Stavební úpravy provede nájemce na vlastní náklady a v tomto rozsahu bude provádět i údržbu objektu.
- (3) Nájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách.
Nájemce se zavazuje, že bude zajišťovat a hradit na vlastní náklady dle ČSN 331500 periodickou elektro-revizi budovy a hromosvodu a nájemce je povinen mu to umožnit (např. vstup do budovy, přístup ke kontrol. zařízení apod.).
Dále v případě úprav nebo změn elektrické instalace v pronajatých prostorách je nájemce povinen před zahájením uvažovaných úprav toto projednat s pronajímatelem nebo jeho zástupcem a současně předložit dokumentaci úprav. Po schválené realizaci doložit výchozí revizní zprávu ve smyslu ČSN 331500 v jednom vyhotovení pronajímateli.
Jakékoliv změny elektroinstalace bez předchozího projednání s pronajímatelem jsou nepřípustné.
Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
- (4) Pronajímatel je oprávněn se kdykoliv během užívání předmětu nájmu přesvědčit o jeho stavu a zda je využíván řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jeho stavebním určením a touto smlouvou. Nájemce je povinen toto pronajímateli umožnit poté, co se pronajímatel ke kontrole ohlásí alespoň 5 pracovních dnů předem.
- (5) Nájemce se zavazuje zdržet se jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, ale i v budovách a na pozemcích sousedících s předmětem nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, který je součástí předmětu nájmu nad míru přiměřenou poměrům, je přípustné jen po předchozí dohodě s pronajímatelem. Při realizaci stavebních úprav schválených pronajímatelem je možno v nezbytném nutném rozsahu zasáhnout do nájemních a užívacích práv ostatních nájemců v předmětu nájmu, za předpokladu, že o tom budou ostatní nájemci v dostatečném předstihu informováni.
- (6) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení, zneužití a za znehodnocení věcí nalézajících se v předmětu nájmu. Za zničení věci není považováno běžné opotřebení věci. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- (7) Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistit na své náklady běžný úklid.
- (8) Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Došlo-li k poškození nebo k nadměrnému opotřebení předmětu nájmu v důsledku jeho nevhodného užívání, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil do předmětu nájmu přístup. Nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu na předmětu nájmu bez ohledu na své zavinění.
- (9) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak požární předpisy. Nájemce zajišťuje v předmětu nájmu 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. Za stavebně technické řešení nebytových prostor odpovídá z hledisek naznačených v tomto bodu pronajímatel. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
- (10) Nájemce je povinen dodržovat zásady pro úsporu energií a vody v pronajatých prostorách (např. používání úsporných zdrojů regulace vnitřní teploty, kapání nebo protékání vody, apod.).

- (11) Ze zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, § 16, odst. 1, písmeno e), dále pro nájemce (jako původce odpadu) vyplývá povinnost shromažďovat odpady utříděné dle jednotlivých druhů a kategorií. Povinnost třídít odpady je rovněž zakotvena v Obecně závazné vyhlášce č. 16/2001, článek 5.
- Nájemce je tedy povinen dle § 4 písmena p) zákona 185/2001 Sb., odkládat jednotlivé druhy tříděného odpadu do kontejnerů nebo nádob určených pro separovaný sběr odpadů, umístěných v blízkosti předmětu nájmu.
- Jedná se o papír a lepenku – kat. č. 200101, plasty – kat. č. 200139. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
- (12) Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit předmět nájmu ve stavu v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak.
- Nájemce předá vyklizený předmět nájmu nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu. V případě odstoupení od smlouvy předá nájemce předmět nájmu nejpozději ve lhůtě 1 měsíce ode dne skončení nájemního vztahu. K převzetí předmětu nájmu vyzve nájemce pronajímatele doporučeným dopisem, a to minimálně 15 dnů před skončením nájemního vztahu dle odstoupení od smlouvy.
- O předání a převzetí vyklizeného předmětu nájmu bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci. Pokud se nájemce dostane do prodlení s předáním vyklizeného předmětu nájmu, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % z ročního nájemného za každý i započatý týden prodlení.
- (13) Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu pronajímateli delším než 2 měsíce, je pronajímatel oprávněn na náklady a nebezpečí nájemce předmět nájmu otevřít a tento převzít. Pronajímatel je oprávněn předmět nájmu otevřít a tento 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 za účelem otevření a převzetí předmětu nájmu za splnění výše uvedených podmínek. Pokud pronajímatel hodlá otevřít a převzít předmět nájmu bez účasti nájemce, je povinen k tomu přizvat alespoň 1 nezáúčastnou osobu, která není zaměstnancem Města Vsetín a která svou účast na převzetí předmětu nájmu pronajímatelem potvrdí podpisem protokolu o jeho převzetí. V protokolu budou dále sepsány věci nájemce, pokud se nacházejí v předmětu nájmu. Tyto věci budou uloženy u pronajímatele, a to na náklady nájemce.
- (14) Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (např. způsobené živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- (15) Požaduje-li nájemce provedení stavební úpravy v předmětu nájmu, požádá písemně pronajímatele o souhlas. Záměr a realizace provedení konkrétní stavební úpravy jsou podmíněny výslovným písemným souhlasem pronajímatele, učiněným formou doporučeného dopisu.

VI.

Doručování písemností

- (1) Pokud k některému úkonu je třeba dle této nájemní smlouvy doručení, považuje se písemnost za doručenou i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod., kdy v takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy za doručenou, kdy se tato písemnost navrátí smluvní straně, která písemnost odesílala.
- (2) Nájemce je oprávněn měnit adresu pro doručování písemností pouze v rámci České republiky, přičemž tato změna musí být písemně oznámena 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 doručenou dnem, kdy se tato písemnost navrátí pronajímateli.

VII. Závěrečná ujednání

- (1) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor
- (2) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel ve smyslu ust. § 5 odst.2 písm.b) zák.č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, a § 13c odst. 1 zák.č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech, v platném znění, zpracovává a shromažďuje osobní údaje nájemce za účelem realizace této smlouvy tak, jak je v této smlouvě specifikováno, příp. i pro účely oznamování budoucích vstupů. Nájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel ve smyslu cit. zák. ustanovení shromáždil a zpracoval 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 a nájemce v souvislosti s touto smlouvou a v souvislosti s činnostmi, které následně bude pronajímatel na nemovitostech realizovat. K jiným účelům nesmí být těchto údajů použito.
- (3) Jednotlivá ujednání této smlouvy lze měnit toliko dodatky, které musí být písemné a podepsány oběma účastníky, jinak je dodatek neplatný.
- (4) Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech provedeních s povahou originálu, z nichž dvě obdrží pronajímatel a dvě nájemce.
- (5) Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v době od 4.6.2008 do 20.6.2008. Uzavření této nájemné smlouvy schválila RM Vsetín dne 25.9.2008 usnesením R/53/6 a dne 21.10.2008 usnesením R/55/23 Tato smlouva o nájmu nebytových prostor byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření (§ 41 citovaného zákona).
- (6) Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran a všichni zúčastnění se dohodli, že závazky vyplývající z této smlouvy platí od **1. 10. 2008**.
- (7) Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tuto smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsensu a smlouva odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů, uzavřené nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek a nikoliv v tísní. Smluvní strany dále prohlašují, že tato smlouva jako celek ani žádné jednotlivé ustanovení této smlouvy neodporuje dobrým mravům. Autentičnost a platnost této smlouvy smluvní strany stvrzují svými podpisy.
- (8) Touto smlouvou se ke dni nabytí její účinnosti zrušuje smlouva o výpůjčce, uzavřená mezi smluvními stranami dne 22. 7. 2005.

ve Vsetíně dne:

za pronajímatele:

za nájemce:



Rozpis ploch
Příloha č.1

<i>Suterén</i>		m ²	hl.prostory	vedl. prostory	společ.prostory	tech. zázemí
01	sklad	15,41		15,41		
02	sklad	20,60		20,60		
03	sklad	9,30		9,30		
04	schodiště	6,47				6,47
<i>podzemní část</i>						
1.1	tech. místnost	21,62				21,62
1.2	37 GS	1 043,11	1 043,11			
1.3	nájezd. rampa	32,20				32,20
1.4	nájezd. rampa	32,20				32,20
1.5	schodiště	17,02				17,02
1.6	výtah	3,09				3,09
<i>1.NP</i>						
1.07	vývojové pracoviště	25,03	25,03			
1.08	vývojové pracoviště	24,70	24,7			
1.10	recepce	57,56	57,56			
1.12	kancelář	20,81	20,81			
1.17	hala-prez.	92,21	92,21			
1.18	konf. videosál	78,36	78,36			
1.04	chodba	25,97			25,97	
1.06	WC, úklid	1,63			1,63	
	WC, úklid	7,63			7,63	
1.09	čajová kuchyňka	7,01			7,01	
1.11	hala	18,07			18,07	
1.13	chodba	10,10			10,1	
1.15	šatna	10,40			10,4	
1.16	hala	24,87			24,87	
1.20	čaj.kuch.	8,81			8,81	
1.21	WC ZTP	2,88			2,88	
1.22	WC Ž sál	7,22			7,22	
1.23	WC M sál	8,43			8,43	
1.01	vstup	5,46				5,46
1.02	chodba	24,59				24,59
1.03	schodiště	18,13				18,13
1.14	tepelné čerpadlo	10,21				10,21
1.19	sklad videotechniky	8,97				8,97
1.24	vstup	14,06				14,06
1.25	chodba	8,30				8,3
1.26	schodiště	11,79				11,79
1.27	výtah	3,09				3,09
<i>2.NP</i>						
2.08	vývojové pracoviště	26,88	26,88			
2.09	vývojové pracoviště	27,98	27,98			
2.10	vývojové pracoviště	45,55	45,55			
2.11	vývojové pracoviště	30,22	30,22			
2.12	kancelář	20,31	20,31			
2.16	kancelář	26,43	26,43			
2.17	PC učebna	92,79	92,79			
2.21	test. pracoviště	68,00	68,00			
2.24	kancelář	15,86	15,86			
2.03	chodba	25,99			25,99	
2.05	WC M sál	4,38			4,38	

2.NP pokrač.		m ²	hl.prostory	vedl. prostory	společ.prostory	tech. zázemí
2.06	WC Ž sál	3,25			3,25	
2.07	WC ZTP	8,74			8,74	
2.13	čajová kuch.	18,09			18,09	
2.14	hala	19,13			19,13	
2.18	hala	48,93			48,93	
2.19	WC ZTP	2,96			2,96	
2.20	WC M	5,27			5,27	
2.22	chodba	5,32			5,32	
2.23	WC	3,31			3,31	
2.26	chodba	14,06				14,06
2.01	schodištní hala	21,01				21,01
2.02	schodiště	9,51				9,51
2.15	šatna-čerpadlo	5,35				5,35
2.04	úklid	1,63				1,63
2.25	pavlač	61,80				61,80
2.27	nástup k výtahu	8,30				8,30
2.28	schodiště	11,79				11,79
2.29	výtah	3,09				3,09
3.NP						
3.08	kancelář č.304	37,8	37,8			
3.18	admin. pracoviště	28,32	28,32			
3.19	admin. pracoviště	26,3	26,3			
3.20	admin. pracoviště	33,39	33,39			
3.21	admin. pracoviště	30,51	30,51			
3.24	admin. pracoviště	29,98	29,98			
3.25	admin. pracoviště	27,61	27,61			
3.26	admin. pracoviště	26,3	26,3			
3.02	sklad	10,04		10,04		
3.06	kancelář	30,26	30,26			
3.01	chodba	26,59				26,59
3.03	sanit. ZTP	2,88			2,88	
3.05	sanit. zařízení M	13,29			13,29	
3.09	schodišť.hala	29,55				29,55
3.10	hala	50,84			50,84	
3.13	čaj. kuchyňka	11,72			11,72	
3.14	WC ZTP	3,13			3,13	
3.16	WC Ž	4,57			4,57	
3.17	WC M	4,28			4,28	
3.22	chodba	65,64			65,64	
3.23	hala	27,79			27,79	
3.27	WC	3,55			3,55	
3.28	chodba	21,04			21,04	
3.29	chodba	14,15				14,15
3.04	úklid	1,47				1,47
3.11	schodiště	6,71				6,71
3.12	serverovna	10,92				10,92
3.15	úklid	3,3				3,3
3.30	nástupiště výtahu	8,3				8,3
3.31	schodiště	11,79				11,79
3.32	výtah	3,09				3,09
Celkem		2 978,35 m²	1 966,27 m²	55,35 m²	487,12 m²	469,61 m²