



Statutární město Zlín

se sídlem: náměstí Míru 12, 760 01 Zlín
IČO: 00283924
DIČ: CZ00283924
jehož jménem jedná: [redacted], primátor
zástupce ve věcech smluvních: [redacted] náměstek primátora
odpovědný útvar: odbor majetkové správy
bankovní spojení: [redacted]
variabilní symbol: 20 0344 4745

- jako „pronajímatel“

a

Centrum služeb a podpory Zlín, o.p.s.

se sídlem: Mostní 4058, 760 01 Zlín
IČO: 25300083
jednající: [redacted], ředitel
zapsána: v rejstříku obecně prospěšných společností, vedeného
Krajským soudem v Brně, oddíl O, vložka 6
bankovní spojení: [redacted]

- jako „nájemce“

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 4000 20 5072

dle §§ 1902, 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „Smlouva“)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva ke dni její účinnosti v celém rozsahu nahrazuje dosavadní smlouvu o výpůjčce prostor č. 4000 14 2161 ze dne 29.8.2014, včetně dodatku č. 1/18 ze dne 27.02.2018 (dále jen “Dosavadní smlouva”), přičemž upravuje novým způsobem vztah mezi smluvními stranami k níže uvedenému Předmětu nájmu, mění dosavadní závazky smluvních stran a nahrazuje je novými podle Čl. II. této smlouvy.
2. Pronajímatel je vlastníkem **budovy č. p. 344**, která je součástí pozemku p. č. st. 5956 (ul. Nad Ovčírnou IV) k. ú. Zlín, obec Zlín (označení u pronajímatele – prostor č. 92), zapsaného na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně, Katastrální pracoviště Zlín (adresní místo: Nad Ovčírnou IV 344, 760 01 Zlín).

Čl. II. **Předmět nájmu**

1. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o **celkové výměře 79,85 m²** podlahové plochy, nacházející se v I. nadzemním podlaží budovy specifikované v Čl. I, odst. 2. této smlouvy (dále jen "Předmět nájmu"), a to dle výpočtového listu (soupisu místností), který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a dle zákresu předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, ve stavu, v jakém se v den podpisu této smlouvy nacházejí.
2. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že jim je skutečné umístění Předmětu nájmu známo a že považují specifikaci Předmětu nájmu v této smlouvě za dostatečnou.

Čl. III. **Účel nájmu**

1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat za účelem **provozu chráněné dílny**.
2. Dohodnutý účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, schváleného Radou města Zlína, změněn.

Čl. IV. **Úhrady za nájemné a služby**

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a schváleno Radou města Zlína dne 26.10.2020, č.j. 35/21R/2020 a bude činit: **400 Kč/m²/rok bez DPH, celkem tedy za 79,85 m² činí roční nájemné 31 940 Kč.**

Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

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 a bude vyhotoven s účinností od 1.1.2021.
3. Platby za nájemné, energie a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu bude nájemce hradit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy ve dvou ročních splátkách na základě **vystaveného daňového dokladu - faktury**. Zdanitelné plnění je uskutečněno datem 1.5. a datem 1.11. kalendářního roku. Daňový doklad bude vystaven pronajímatelem v souladu a s náležitostmi dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Úhrada je splatná do 30 kalendářních dnů od vystavení daňového dokladu. První daňový doklad bude vystaven v květnu daného roku a druhý daňový doklad bude vystaven v listopadu daného roku. Uhrazením těchto plateb se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
4. V případě prodlení s úhradou těchto plateb je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy.
5. 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.
6. 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.

7. 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 dodavatelem těchto služeb.
8. Pronajímatel bere na vědomí, že výše nájmu bude jednou za dva roky aktualizována tak, aby reflektovala obvyklou výši nájmu v daném místě a čase, a současně rovněž reflektovala reálné možnosti nájemce, jakož i charakter nájmem poskytovaných služeb a jejich společenskou důležitost a význam pro statutární město Zlín. Předmětná aktualizace bude realizována formou dodatku.

Čl. V.

Doba nájmu

1. Nájem na základě této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání se sjednává **na dobu neurčitou, a to s účinností od 1. 1. 2021.**
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 neprodleně 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 a dále také v případě, že bude nájemce v prodlení s placením nájemného alespoň tři kalendářní měsíce po sobě.
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 200,- Kč za každý i započatý kalendářní den 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. VI.

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. Nájemce je oprávněn umístit na domě obvyklé návěští (po předchozím ujednání s pronajímatelem o místu a způsobu umístění), aniž by pronajímatel požadoval zvláštní náhradu.
3. 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.
4. Veškeré stavební úpravy podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatele s tím, že před provedením stavebních úprav bude písemně dohodnuto jejich provedení a financování.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Nájemce je povinen dodržovat platný Domovní řád a zajišťovat celoročně čistotu a pořádek užívaných prostor a přístup k nim.
9. 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.
10. 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.
11. Nájemce je povinen zajišťovat periodické kontroly a revize elektrických, plynových případně jiných zařízení, umístěných v Předmětu nájmu, odstranit na své náklady zjištěné závady a o provedené periodické kontrole či revizi a odstranění závad předat pronajímateli revizní zprávu na email: nebyty@zlin.eu.
12. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy související s provozovanou činností a aktuálně platné obecně závazné vyhlášky.
13. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
14. Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti z této Smlouvy nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
15. 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. VII.

Práva a povinnosti nájemce na úseku PO a BOZP

1. Nájemce se tímto zavazuje, že bude zajišťovat a provádět v daných termínech v Předmětu nájmu veškeré předepsané pravidelné elektrorevize, revize hromosvodů, plynu, plynových zařízení (jsou-li jimi dané prostory vybaveny), revize věcných prostředků požární ochrany – přenosných hasicích přístrojů, požárně bezpečnostních zařízení jako jsou např.: vnitřní požární nástěnné hydranty / vodovody a jejich příslušenství (požární výzbroj), požární uzávěry – dveře, nouzová osvětlení apod. - je-li jimi daný nebytový pronajatý prostor vybaven a odstraňovat zjištěné závady.
2. při zabezpečování své podnikatelské nebo jiné činnosti je nájemce povinen dodržovat veškeré obecně platné právní předpisy o požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a předpisy hygienické, dále se nájemce řídí bezpečnostními a požárními předpisy platnými pro činnost, kterou provozuje. Podpisem této smlouvy nájemce prohlašuje, že mu jsou tyto povinnosti, vyplývající z těchto předpisů, známy. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na případné zaměstnance nájemce
3. při plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Zákoník práce) a ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, a prováděcí vyhl. MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci ve znění vyhl. MV č. 221/2014 Sb. a jejich novel, se nájemce, mimo jiné, zavazuje plnit a zabezpečovat v Předmětu nájmu tyto činnosti:

- dodržovat bezpečnostní předpisy a návody na obsluhu, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, dále při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek a materiálů a při manipulaci s otevřeným ohněm,
- udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením el. energie a uzávěrům vody v prostorách, které užívá a udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany,
- oznamovat bez odkladu hasičskému požárnímu sboru okresu a správci/majiteli objektu každý požár vzniklý v prostorách, které užívá,
- označovat pracoviště, kde se vykonávají činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, vydávat příkazy, zákazy a pokyny k ochraně před požárem a pravidelně kontrolovat dodržování předpisů o PO a BOZP a odstraňovat zjištěné závady,
- dále je nájemce povinen vypracovat, vyžaduje-li si to předmět podnikání nebo činnosti, pro prostory, které užívá, požární poplachové směrnice a požární evakuační plány a vést příslušnou dokumentaci o PO v souladu s vyhláškou č. 246/2001 Sb., vyhláška o požární prevenci v platném znění, dle zatřídění /členění/ provazované činnosti podle požárního nebezpečí,
- v prostorách, které užívá, zajišťovat pravidelné revize el. nářadí, PC a el. kancelářské techniky, popř. strojního zařízení dle platných právních předpisů, ČSN a podmínek stanovených výrobcí jednotlivých el. zařízení popř. nářadí, které jsou ve vlastnictví nájemce a které používá ke své podnikatelské a jiné činnosti,
- Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí nedodržením nebo porušením bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů a povinností, které z těchto předpisů vyplývají,
- Nájemce je dále povinen na základě této smlouvy umožnit pronajímateli, správci a jiným pověřeným osobám (např. příslušnému technikovi Statutárního města Zlína, technikovi PO / OZO v PO apod.) vstup a provedení kontrol Předmětu nájmu. Zejména ve vztahu k dodržování platných ustanovení, vyplývajících z předpisů o bezpečnosti zdraví při práci a požární ochraně, a zda jsou plněny povinnosti nájemce. Tyto kontroly jsou prováděny zpravidla 1x ročně, a to vždy po předchozím oznámení nájemci,
- o zjištěných závadách, popř. neplnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany ze strany nájemce bude po provedené kontrole sepsán zápis podepsaný jmenovanými zástupci obou smluvních stran, ve kterém budou stanoveny i termíny pro odstranění zjištěných závad. Za zjištěné závady, které nebudou v dohodnutém termínu odstraněny, se nájemce zavazuje pronajímateli zaplatit smluvní pokutu za každý i započatý den prodlení ve výši 500,-Kč.

Čl. VIII. Závěrečná ujednání

1. 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.
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 dalších právních předpisů České republiky.
3. Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku, po dohodě smluvních stran.

4. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo nevymahatelná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
5. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
6. 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, které zajistí pronajímatel.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
8. 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

č. 2 – zakresl předmětu nájmu

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Doba zveřejnění: 15.09.2020 – 30.09.2020

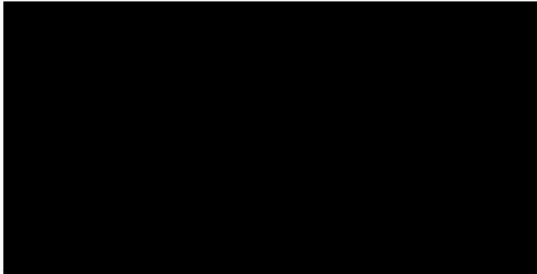
Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo jednací: 26.10.2020 čj. 35/21R/2020

Ve Zlíně dne 04. 12. 2020

Ve Zlíně dne 09. 12. 2020


Nájemce:



Centrum služeb a podpory Zlín, o.p.s.

ředitel

Pronajímatel:



Statutární město Zlín

náměstek primátora

VÝPOČTOVÝ LIST

platný od 1.1.2021

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne: 09.12.2020

adresa nebytového prostoru: Zlín, Nad Ovčírnou IV 344, 76001, prostor č. 92

Pronajímatel: Statutární město Zlín
Zlín, náměstí Míru 12, 76001
IČO: 00283924
DIČ: CZ00283924
Číslo účtu: [REDACTED]

Nájemce: Centrum služeb a podpory Zlín, o.p.s.
Zlín, Mostní 4058, 76001
IČO: 25300083
DIČ: CZ25300083
Variabilní symbol: 2003444745

Místnosti

Název místnosti	Plocha v m ²		Pro otop	Výška	Koefficient		Nájem za m2/rok (bez DPH)
	Pro nájem	Pro TUV			TUV	Otop	
kancelář	8.92	12.12	12.12	3.00	1.36	1.20	400.00 Kč
prodejna	53.95	79.40	79.40	3.00	1.47	1.30	400.00 Kč
sklad	5.60	4.75	4.75	3.00	0.85	0.75	400.00 Kč
soc. zařízení	3.05	4.49	4.49	3.00	1.47	1.30	400.00 Kč
soc. zařízení	3.25	4.78	4.78	3.00	1.47	1.30	400.00 Kč
šatna	5.08	4.31	4.31	3.00	0.85	0.75	400.00 Kč
	79.85	109.85	109.85	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 %	31940.00 Kč	0.00 Kč	31940.00 Kč
topení	10 %	33818.18 Kč	3381.82 Kč	37200.00 Kč
studená voda	10 %	10287.27 Kč	1028.73 Kč	11316.00 Kč
elektřina	21 %	4165.29 Kč	874.71 Kč	5040.00 Kč
úklid	10 %	4909.09 Kč	490.91 Kč	5400.00 Kč
domovník	21 %	297.52 Kč	62.48 Kč	360.00 Kč
ostatní služby 1	21 %	694.21 Kč	145.79 Kč	840.00 Kč
Celkem ročně za nájemné a za služby		86111.56 Kč	5984.44 Kč	92096.00 Kč

Rozpis DPH - za rok

	Základ	DPH	Částka s DPH
0 %	31940	0	31940
Základní sazba	5157,02	1082,98	6240
První snížená sazba	0	0	0
Druhá snížená sazba	49014,54	4901,46	53916
Součet	86111,56	5984,44	92096

Pololetní úhrada nájemného a služeb za užívání nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájem	0 %	15970.00 Kč	0.00 Kč	15970.00 Kč
topení	10 %	16909.09 Kč	1690.91 Kč	18600.00 Kč
studená voda	10 %	5143.64 Kč	514.36 Kč	5658.00 Kč
elektřina	21 %	2082.64 Kč	437.36 Kč	2520.00 Kč
úklid	10 %	2454.55 Kč	245.45 Kč	2700.00 Kč
domovník	21 %	148.76 Kč	31.24 Kč	180.00 Kč
ostatní služby 1	21 %	347.11 Kč	72.89 Kč	420.00 Kč
Celkem pololetní úhrada nájemného a služeb		43055.79 Kč	2992.21 Kč	46048.00 Kč

Ve Zlíně dne 09. 12. 2020

Nájemce:

[Redacted signature area]

ředitel

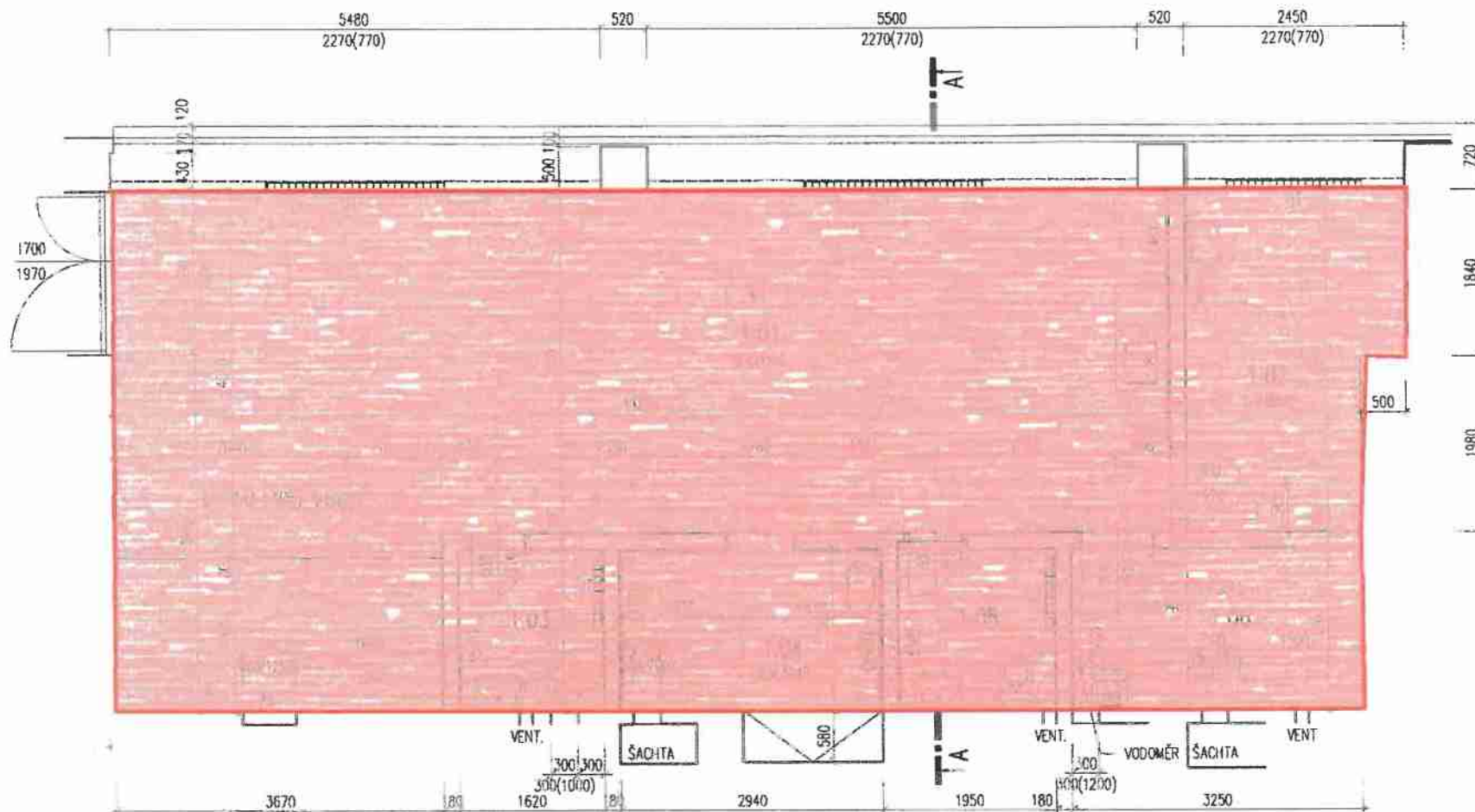
Pronajímatel:

[Redacted signature area]

náměstek primátora

Za správnost vyhotovení výpočtového listu zodpovídá:

[Redacted signature area]



část 1. NP (u pronajímatel označeno č. 92) o výměře 79,85 m²
 adresa: Nad Ovčírnou IV 344