S00JP016UA5A

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: **9611 00 0222**

- jako **„pronajímatel"**

a

NADĚJE
se sídlem: K Brance 11/19E, Stodůlky, 155 00 Praha
IČO: 00570931
jednající: [redacted] ředitelka pobočky Zlín, na základě plné moci ze dne 4.1.2019
zapsána: ve spolkovém rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl L, vložka 975
bankovní spojení: [redacted]

- jako **„nájemce"**

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání, výpůjčky movitých věcí a smlouva o výpůjčce pozemku č. 4000 20 5097

dle §§ 1902, 2302, 2193 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 nemovitosti a věcí movitých ze dne 30.11.2006 ve znění pozdějších dodatků (dále jen "Dosavadní smlouva"), přičemž upravuje novým způsobem vztah mezi smluvními stranami k níže uvedenému Předmětu nájmu a výpůjčky, mění dosavadní závazky smluvních stran a nahrazuje je novými podle Čl. II. této smlouvy.
2. Pronajímatel je vlastníkem budovy **č. p. 5550**, která je součástí pozemku p. č. st. 8739 (ul. Okružní) k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsaného na LV č. 10001 a **pozemku p. č. 2144/84** k. ú. Zlín, obec Zlín, **pozemku 2144/83** k. ú. Zlín, obec Zlín a **pozemku 2144/79** k. ú. Zlín, obec Zlín zapsané na LV č. 10001, vše u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně, Katastrální pracoviště Zlín (adresní místo: Okružní 5550, 760 01 Zlín).

Čl. II.
Předmět nájmu a výpůjčky pozemku

1. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci budovu **č. p. 5550** v celém rozsahu **o celkové výměře 3 670,42 m²** podlahové plochy včetně výpůjčky věcí movitých – vnitřního vybavení, specifikované v Čl. I, odst. 2. této smlouvy (dále jen "Předmět nájmu"), a to dle zákresu v kopii katastrální mapy – označeno červeně, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, ve stavu, v jakém se v den podpisu této smlouvy nacházejí.
2. Pronajímatel dále touto smlouvou přenechává nájemci do bezplatného užívání soupis vybavení dle přílohy č. 2 této smlouvy.
3. Pronajímatel dále touto smlouvou přenechává nájemci do bezplatného užívání pozemek p. č. 2144/84 k. ú. Zlín, obec Zlín, **o výměře do 615 m²**, část pozemku 2144/83 k. ú. Zlín, obec Zlín, **o výměře do 850 m²**, a část pozemku 2144//79 k. ú. Zlín, obec Zlín **o výměře do 70 m²** dle zákresu v kopii katastrální mapy – označeno modře (pro odst. 2 a 3 platí dále jen „Předmět výpůjčky"), který jako příloha č. 1 je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že jim je skutečné umístění Předmětu nájmu a výpůjčky pozemku a vybavení známo a že považují specifikaci Předmětu nájmu a výpůjčky v této smlouvě za dostatečnou.
5. Veškerá práva a povinnosti týkající se Předmětu nájmu nebytových prostor se přiměřeně týkají i Předmětu výpůjčky pozemku.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že označení „pronajímatel" se vztahuje i na pozici „půjčitele" a označení „nájemce" se vztahuje rovněž i na pozici „vypůjčitele".

Čl. III.
Účel nájmu a účel výpůjčky

1. Nájemce bude Předmět nájmu a výpůjčky užívat za účelem **provozu domova pro seniory a domova se zvláštním režimem „DŮM POKOJNÉHO STÁŘÍ".**
2. Nájemce se zavazuje k řádné údržbě zeleně spočívající v provádění sečí, péči a ošetření dřevin, ořezy keřů. Odbor městské zeleně jako odborný subjekt provádí na vyžádání konzultační činnost v případech kácení a odborného ošetření dřevin.
3. Dohodnutý účel nájmu a výpůjčky 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. 51/21R/2020 a bude činit: **200 Kč/m²/rok, celkem tedy za 3 670,42 m² činí roční nájemné 734 084 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. Nájemné je splatné pololetně ve výši dle rozpisu ve výpočtovém listu, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Pronajímatel vystaví daňový doklad (fakturu) do 15. kalendářního dne měsíce května a listopadu příslušného kalendářního roku se splatností vždy do 5. června a 5. prosince na účet pronajímatele. Tato povinnost bude splněna až připsáním nájemného na účet pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady spojené s užíváním a provozem Předmětu nájmu (el. energie, plyn, otop, odvoz komunálního odpadu, úklid, ostrahu Předmětu nájmu a vnesených věcí a jejich pojištění apod.), a to na základě samostatně uzavřených smluv s poskytovateli těchto služeb.

4. Plnění je uskutečněno prvním dnem měsíce května a listopadu příslušného kalendářního roku.
5. Nepotrvá-li nájemní vztah celé pololetí, zaplatí nájemce poměrnou část nájemného dle odst. 1 tohoto článku.
6. Pokud se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
7. 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 nájemcem poskytovaných služeb a jejich společenskou důležitost a význam pro statutární město Zlín. Předmětná aktualizace bude realizována formou dodatku.

Čl. V.
Doba nájmu a výpůjčky

1. Nájem a výpůjčka na základě této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a výpůjčce pozemku 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 a výpůjčku 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 neprodlené vrácení Předmětu nájmu a Předmětu výpůjčky v případě, jestliže nájemce nebude užívat Předmět nájmu a Předmět výpůjčky řádně nebo jestliže nájemce bude užívat Předmět nájmu a Předmět výpůjčky v rozporu s účelem, dohodnutým v této smlouvě nebo jestliže nájemce dá Předmět nájmu a Předmět výpůjčky 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 a Předmět výpůjčky povinen vyklidit a předat pronajímateli ke dni skončení nájmu a výpůjčky ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to na základě předávacího protokolu.
5. V případě, že nebudou Předmět nájmu a Předmět výpůjčky vyklizeny a předány 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 a Předmětu výpůjčky. 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 návěstí (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 návěstí 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 a výpůjčky v řádném stavu po celou dobu nájmu a výpůjčky a nese veškeré náklady spojené s užíváním, opravami a údržbou Předmětu nájmu a výpůjčky.
6. Dojde-li v Předmětu nájmu a výpůjčky 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 a výpůjčky za účelem ověření, zda nájemce užívá Předmět nájmu a výpůjčky 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 a výpůjčky u příslušného stavebního úřadu v souladu s účelem užívání Předmětu nájmu a výpůjčky
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 a výpůjčky 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 a výpůjčky 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 zatřízení /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 výrobci 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 tísni 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 – zákres kopie katastrální mapy
č. 2 – soupis vybavení movitého majetku

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. 51/21R/2020*

Ve Zlíně dne 07. 12. 2020

Nájemce:

[redacted]

NADĚJE

[redacted]

ředitelka pobočky Zlín

Ve Zlíně dne 09. 12. 2020

Pronajímatel: [redacted]

Statutární město Zlín

[redacted]

náměstek primátora

2144/37
2144/168
2660/88
2144/83
Zelinova
2660/81
6990
8739
6991
2144/84
2144/86
8736
2660/82
2660/83
44/85

Inventární číslo	Technický název majetku
179053	Židle žlutá
179055	Židle žlutá
179056	Židle žlutá
179057	Židle žlutá
179058	Židle žlutá
179059	Židle žlutá
179063	Židle žlutá
179064	Židle žlutá
179066	Židle žlutá
179067	Židle žlutá
179071	Židle žlutá
179072	Židle žlutá
179073	Židle žlutá
179078	Židle žlutá
179079	Židle žlutá
179081	Židle žlutá
179082	Židle žlutá
179083	Židle žlutá
179084	Židle žlutá
179088	Židle žlutá
179093	Postel nemocniční
179094	Postel nemocniční
179095	Postel nemocniční
179096	Postel nemocniční
179097	Postel nemocniční
179098	Postel nemocniční
179099	Postel nemocniční
179100	Postel nemocniční
179101	Postel nemocniční
179102	Postel nemocniční
179103	Postel nemocniční
179104	Postel nemocniční
179105	Postel nemocniční
179106	Postel nemocniční
179107	Postel nemocniční
179108	Postel nemocniční
179109	Postel nemocniční
179110	Postel nemocniční
179111	Postel nemocniční
179112	Postel nemocniční
179113	Postel nemocniční
179114	Postel nemocniční
179115	Stolek noční
179116	Stolek noční
179117	Stolek noční
179118	Stolek noční
179119	Stolek noční

Inventární číslo	Technický název majetku
179218	Stůl jídelní
179219	Stolek konferenční
179220	Stůl jídelní
179221	Stůl jídelní
179222	Stůl jídelní
179223	Stůl jídelní
179224	Stůl jídelní
179225	Stůl jídelní
179226	Stůl jídelní
179227	Stůl jídelní
179228	Stůl jídelní
179229	Stůl jídelní
179230	Židle žlutá
179231	Židle žlutá
179232	Židle žlutá
179234	Židle žlutá
179235	Židle žlutá
179237	Židle žlutá
179238	Židle žlutá
179241	Židle žlutá
179244	Židle žlutá
179245	Židle žlutá
179247	Židle žlutá
179250	Židle žlutá
179251	Židle žlutá
179252	Židle žlutá
179255	Židle žlutá
179257	Židle žlutá
179260	Židle žlutá
179262	Židle žlutá
179263	Židle žlutá
179264	Židle žlutá
179265	Židle žlutá
179266	Židle žlutá
179267	Židle žlutá
179268	Židle žlutá

Inventární číslo	Technický název majetku
179120	Stolek noční
179121	Stolek noční
179122	Stolek noční
179123	Stolek noční
179124	Stolek noční
179125	Stolek noční
179126	Stolek noční
179127	Stolek noční
179128	Stolek noční
179129	Stolek noční
179130	Stolek noční
179131	Stolek noční
179132	Stolek noční
179133	Stolek noční
179134	Stolek noční
179135	Stolek noční
179136	Stolek noční
179137	Stůl jídelní
179138	Stůl jídelní
179139	Stůl jídelní
179140	Stůl jídelní
179141	Stolek konferenční
179145	Židle oranžová
179159	Stůl jídelní
179160	Stůl jídelní
179161	Stůl jídelní
179162	Stůl jídelní
179163	Stolek konferenční
179199	Postel
179200	Postel
179201	Postel
179202	Postel
179203	Postel
179204	Postel
179205	Postel
179206	Postel
179207	Stolek noční
179208	Stolek noční
179209	Stolek noční
179210	Stolek noční
179211	Stolek noční
179212	Stolek noční
179213	Stolek noční
179214	Stolek noční
179215	Stůl jídelní
179216	Stůl jídelní
179217	Stůl jídelní