



S00JP016UA65

### Statutární město Zlín

se sídlem:

IČO:

DIČ:

jehož jménem jedná:

zástupce ve věcech smluvních:

odpovědný útvar:

bankovní spojení:

variabilní symbol:

náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

00283924

CZ00283924

██████████, primátor

██████████ náměstek primátora

odbor majetkové správy

████████████████████  
9611 00 0227

- jako „pronajímatel“

a

### spolek Pod křídly

se sídlem:

IČO:

jednající:

zapsána:

bankovní spojení:

Družstevní 228, 757 01 Valašské Meziříčí

70640327

██████████ předsedkyně spolku

ve spolkovém rejstříku u Krajského soudu v Ostravě,  
oddíl L, vložka 4802

████████████████████

- jako „nájemce“

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a smlouva o výpůjčce pozemku č. 4000 20 5098

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 č. 1600 10 0422 ze dne 26.3.2010, ve znění pozdějšího dodatku (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 nebytových prostor v budově č. p. 3848, která je součástí pozemku p. č. st. 4733 (ul. Kamenná) k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsaného na LV č. 10001 a pozemku p. č. 608/38 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: Kamenná 3848, 760 01 Zlín).

## Čl. II.

### Předmět nájmu a výpůjčky pozemku

1. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře **548,6 m<sup>2</sup>** podlahové plochy, nacházející se v I. podzemním podlaží o výměře 102,3 m<sup>2</sup>, v I. nadzemním podlaží o výměře 188,6 m<sup>2</sup>, v II. nadzemním podlaží o výměře 125 m<sup>2</sup> a v III. nadzemním podlaží o výměře 132,7 m<sup>2</sup> budovy č. p. 3848 specifikované v Čl. I, odst. 2. této smlouvy (dále jen "Předmět nájmu"), a to dle zákresu kopie katastrální mapy – označeno červeně, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, ve stavu, v jakém se v den podpisu této smlouvy nachází..
2. Pronajímatel dále touto smlouvou přenechává nájemci do bezplatného užívání část pozemku p. č. 608/38 k. ú. Zlín o výměře do **800 m<sup>2</sup>** oplocené části zahrady, dle zákresu v kopie katastrální mapy – označeno modře (dále jen „Předmět výpůjčky“), který jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že jim je skutečné umístění Předmětu nájmu a výpůjčky pozemku známo a že považují specifikaci Předmětu nájmu a výpůjčky v této smlouvě za dostatečnou.
4. Veškerá práva a povinnosti týkající se Předmětu nájmu nebytových prostor se přiměřeně týkají i Předmětu výpůjčky pozemku.
5. 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 **poskytování sociální služby „dům na půl cesty“**
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. 52/21R/2020 a bude činit: **400 Kč/m<sup>2</sup>/rok, celkem tedy za 548,6 m<sup>2</sup> činí roční nájemné 219 440 Kč.**
2. Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
3. 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.
4. 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.
5. Plnění je uskutečněno prvním dnem měsíce května a listopadu příslušného kalendářního roku.

6. Nepotrvá-li nájemní vztah celé pololetí, zaplatí nájemce poměrnou část nájemného dle odst. 1 tohoto článku.
7. 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.
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 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 neprodleně 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 návěští (po předchozím ujednání s pronajímatelem o místě 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 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).

#### **ČI. 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/ provázané 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 výrobcem 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.

#### **ČI. VIII.**

#### **Ostatní ujednání**

1. Nájemce prohlašuje, že v rámci nájmu nebytových prostor akceptuje v budově č. p 3848 na pozemku p. č. st. 4733 v k. ú. Zlín, obec Zlín, která je předmětem nájmu dle této smlouvy, Kancelář místní části Lazy, Lesní čtvrť statutárního města Zlína (dále jen „Kancelář místní části“). Kancelář místní části v budově č. p. 3848 užívá místnost vč. sociálního zařízení a chodby o výměře 15,2 m<sup>2</sup> a má samostatný vchod.

2. Kancelář místní části má podružný vodoměr TUV a SV a podružný elektroměr. Náklady na elektrickou energii, vodu a otop bude hradit přímo nájemci. Veškeré další služby, tj. úklid, údržbu a opravy kanceláře bude zajišťovat statutární město Zlín. Opravy kanceláře zabezpečí Odbor majetkové správy.
3. Nájemce se zavazuje, že mimo náklady na energie nebude po Kanceláři místní části požadovat žádné další úhrady za užívání.

#### Čl. IX.

#### 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 – zákres kopie katastrální mapy

**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. 52/21R/2020

Ve Zlíně dne 09. 12. 2020

Ve Zlíně dne 09. 12. 2020

Nájemce:

Pronajímatel:

spolek Pod křídly

předsedkyně spolku

Statutární město Zlín

náměstek primátora

