

# SMLOUVA

Níže uvedeného dne ujednali podle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,

**Město Valašské Klobouky,**

IČ: 002 84 611,

se sídlem Valašské Klobouky, Masarykovo náměstí 189, PSČ 766 01,

zastoupená starostkou Mgr. Eliškou Olšákovou,

*jako pronajímatel,*

a

**Vzdělávací, sociální a kulturní středisko při Nadaci Jana Pivečky, o.p.s.,**

IČ: 282 69 501,

se sídlem Slavičín, Horní náměstí 111, PSČ 763 21,

zast. Mgr. Boženou Filákovou, ředitelkou,

*jako nájemce,*

tuto

## **nájemní smlouvu:**

### I.

Město Valašské Klobouky je vlastníkem pozemku parc. č. st. 172/3, jehož součástí je budova č.p. 1079, zapsaného na LV č. 10001 v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Valašské Klobouky.

V budově č.p. 1079 jsou vymezeny nebytové prostory, a to: chodba č. 101,, předsiňka WC č. 106, WC pro zaměstnance č. 107, klubovna č. 202, umělecká dílna č. 203, sklad č. 205, kontaktní místnost č. 302, kancelář č. 303, předsiň WC pro dívky č. 304, dvě WC pro dívky č. 305 a 306, terapeutická místnost č. 402, učebna č. 403, kancelář č. 404, předsiň WC pro chlapce č. 405 a dvě WC pro chlapce č. 406 a 407, které se nacházejí v prvním, druhém, třetím a čtvrtém nadzemním podlaží této budovy, o celkové výměře 130,64 m<sup>2</sup>, jak je uvedeno ve schématu, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“).

Vybavení nebytových prostor, jehož vlastníkem je pronajímatel, je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy.

Nájem nebytových prostor je sjednán za účelem poskytování sociálních služeb.

### II.

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci nebytové prostory včetně jejich vybavení do nájmu od 18. 1. 2021 na dobu neurčitou.

Nájemce bere na vědomí, že není jediným ani výlučným uživatelem chodby, schodiště a WC pro zaměstnance, proto se smluvní strany dohodly, že nájemce je bude užívat souběžně s ostatními uživateli budovy č.p. 1079.

Účastníci se výslovně dohodli, že nájem se postupem podle § 2230 o.z. neprodlužuje.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že k předání a převzetí nebytových prostor a klíčů nedojde, neboť nájemce již výše uvedené prostory užívá.

### III.

Nájemce je povinen platit nájemné ve výši 86.557,-- Kč za kalendářní rok.

Nájemné je podle § 56a zák. č. 235/2004 Sb. osvobozeno od DPH.

Nájemné je splatné ve čtyřech čtvrtletních splátkách po 21.639,25 Kč, splatných vždy nejpozději do 15. 1., 15. 4., 15. 7. a 15. 10. každého roku na účet pronajímatele ■■■■■■■■■■

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den každého kalendářního čtvrtletí.

Splátka nájemného za období od 18. 1. 2021 do 31. 3. 2021 bude činit 17.608,25 Kč a bude splatná do 31. 1. 2021 na účet pronajímatele [REDACTED].

#### IV.

Pronajímatel je oprávněn každoročně jednostranně zvýšit nájemné nejvýše o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, stanovenou Českým statistickým úřadem pro předcházející kalendářní rok, a to vždy s účinností k 1. 4. každého kalendářního roku. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci takovéto zvýšení nájemného do 31. 3. kalendářního roku.

Od 1. 4. kalendářního roku je nájemce povinen platit nájemné ve výši podle tohoto oznámení.

#### V.

S užíváním nebytových prostor jsou spojeny služby, a to dodávky tepla, elektrické energie a vody, které zajistí pronajímatel. Nájemce je povinen platit zálohu za tyto služby ve výši celkem 8.000,-- Kč měsíčně, z toho:

- za dodávku tepla částku 6.000,-- Kč,
- za dodávku elektrické energie částku 1.500,-- Kč a
- za dodávku vody částku 500,-- Kč.

Veškeré ostatní služby je povinen zajistit si nájemce sám.

Zálohy na služby, tj. 24.000,-- Kč čtvrtletně, je nájemce povinen platit na účet pronajímatele č. [REDACTED], za každé kalendářní čtvrtletí nejpozději do 15. 1., 15. 4., 15. 7. a 15. 10. každého roku.

Záloha na služby za období od 18. 1. 2021 do 31. 3. 2021 bude činit 19.613,-- Kč a bude splatná do 31. 1. 2021 na účet pronajímatele [REDACTED].

#### VI.

Rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním nebytových prostor se provede takto:

- náklady na teplo podle vyhl. č. 269/2015 Sb.,
- náklady na elektrickou energii a vodu v poměru podle výměry pronajatých nebytových prostor,

Vyúčtování skutečných nákladů a zaplacených záloh na služby pronajímatel provede pravidelně jednou za kalendářní rok ve lhůtě do 30. 1. následujícího kalendářního roku a ke dni skončení nájmu. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.

Případné nedoplatky a přeplatky jsou účastníci povinni si vzájemně vyrovnat do 30 dnů ode dne, kdy bude vyúčtování doručeno nájemci.

Jestliže pronajímatel při vyúčtování záloh zjistí nedoplatek či přeplatek, je oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby tak, aby tyto zálohy odpovídaly skutečné spotřebě. Od prvního dne kalendářního čtvrtletí, následujícího po doručení písemného oznámení o úpravě výše záloh, je nájemce povinen platit zálohy na služby ve výši podle tohoto oznámení.

#### VII.

Jistota se neskládá.

## VIII.

Nájemce si sám provádí a nese náklady na drobné opravy v nebytových prostorách související s jeho užíváním, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou; to vše v rozsahu podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Nájemce prohlašuje, že se stavem nebytových prostor je podrobně obeznámen a že mu nejsou známy žádné okolnosti bránící v jejich řádném užívání, proto jsou nebytové prostory způsobilé k užívání.

## IX.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytových prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do nebytových prostor zejména za účelem kontroly jejich stavu.

Nájemce je povinen v případě své nepřítomnosti v nebytových prostorách, která má být delší než dva měsíce, spojené se složitou dosažitelností své osoby oznámit tuto skutečnost pronajímateli a současně pronajímateli písemně označit osobu, která zajistí možnost vstupu do nebytových prostor v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

Nájemce nesmí v nebytových prostorách provozovat jinou než sjednanou činnost.

## X.

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem své činnosti, již nebytové prostory slouží, ani při jiné příležitosti na jiného.

Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

## XI.

Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % za každý, byť i započatý, den prodlení z dlužné částky, ocitne-li se v prodlení se zaplacením nájemného, záloh na služby či nedoplatku vyúčtování služeb podle této smlouvy.

Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na účet uvedený v této výzvě. Uplatněním či zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody ani povinnost splnit utvrzovaný závazek.

## XII.

Nájemní vztah lze ukončit dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran.

Nájem lze vypovědět z jakéhokoli jiného důvodu nebo i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíců a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

V den, kdy nájem končí, je nájemce povinen nebytové prostory vyklidit, vyklizené je odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a odevzdat pronajímateli klíče od nich. Jinak je pronajímatel oprávněn nebytové prostory vyklidit na náklady nájemce sám.

O vyklizení a odevzdání nebytových prostor bude pořízen zápis.

### XIII.

Provede-li nájemce se souhlasem pronajímatele na svůj náklad změny či stavební úpravy pronajatých nebytových prostor, pronajímatel se zavazuje, že mu nahradí tyto náklady částkou, která bude odpovídat rozdílu v hodnotě nebytových prostor podle stavu před provedením stavební úpravy a hodnotě ke dni skončení nájmu.

Nájemce je dále povinen bez nároku na vyrovnání navrátit v předešlý stav veškeré změny či stavební úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Pokud mu pronajímatel písemně sdělí, že toho nežádá, je povinen změny či stavební úpravy, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele, bez nároku na vyrovnání ponechat.

### XIV.

Vylučuje se použití § 2315 o.z.

Nájemci proto v žádném případě nenáleží při skončení nájmu náhrada za převzetí zákaznické základny.

### XV.

Protože nájemce nebytové prostory užíval za účelem poskytování terénních asistenčních služeb již od 1. 1. 2021 do 17. 1. 2021, aniž by o tom byla uzavřena smlouva, účastníci se podle § 2991 o.z. dohodli, že nájemce zaplatí pronajímateli za užívání nebytových prostor v době od 1. 1. 2021 do 17. 1. 2021 náhradu nájemného ve výši 4.031,-- Kč a náhradu za spotřebované služby ve výši 4.387,-- Kč, a to ve lhůtě do 31. 1. 2021 na účet pronajímatele č. [REDACTED]

### XVI.

Smluvní strany se dohodly, že jejich vzájemné vztahy podle této smlouvy výslovně touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními o.z.

Smluvní strany se dále dohodly, že práva a povinnosti podle této smlouvy nelze postoupit. Ani tuto nájemní smlouvu nelze postoupit.

Potvrzuje se, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Valašské Klobouky ze dne 1. 12. 2020, č. 60/781/2020.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění zajistí pronajímatel. Strany souhlasí s uveřejněním celé smlouvy i potřebných metadat.

Tato smlouva může být měněna, doplňována či zrušena pouze písemně ve formě číslovaných dodatků.

Účastníci prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Val. Kloboukách dne 18. 1. 2021

OBČANSKÝ SOCIÁLNÍ A KULTURNÍ STŘEDISKU

Příloha č.1

| KAMPAK Pivečka        |              |        |          |
|-----------------------|--------------|--------|----------|
| název                 | č. místnosti | m2     |          |
| <b>1NP</b>            |              |        |          |
| chodba                | 101          | 1,74   | KAMPAK   |
| schodiště             | 102          | 6,1    |          |
| sklad                 | 103          | 4,1    |          |
| sklad                 | 104          | 10,2   |          |
| klubovna              | 105          | 34,7   |          |
| předsíňka + WC        | 106          | 3,8    | KAMPAK   |
| WC zaměstnanci        | 107          | 0,55   | KAMPAK   |
| WC imobilní           | 108          | 5,44   |          |
| venkovní sklad        | 109          | 5,23   |          |
|                       |              |        |          |
|                       |              |        |          |
| <b>2NP</b>            |              |        |          |
| schodiště             | 201          | 14,2   |          |
| Klubovna-hudebna      | 202          | 13,1   | KAMPAK   |
| umělecká dílna        | 203          | 15,2   | KAMPAK   |
| kancelář Azylový dům  | 204          | 10,4   | Azyl.dům |
| sklad                 | 205          | 5,1    | KAMPAK   |
|                       |              |        |          |
| <b>3NP</b>            |              |        |          |
| schodiště             | 301          | 12,5   |          |
| kontaktní místnost    | 302          | 30,8   | KAMPAK   |
| kancelář              | 303          | 10,4   | KAMPAK   |
| předsíň WC            | 304          | 2,6    | KAMPAK   |
| WC dívky              | 305          | 1,2    | KAMPAK   |
| WC dívky              | 306          | 1,2    | KAMPAK   |
|                       |              |        |          |
| <b>4NP</b>            |              |        |          |
| schodiště             | 401          | 15,3   |          |
| terapeutická místnost | 402          | 14,39  | KAMPAK   |
| učebna                | 403          | 15,56  | KAMPAK   |
| kancelář              | 404          | 9,8    | KAMPAK   |
| Předsíň WC chlapci    | 405          | 2,8    | KAMPAK   |
| WC chlapci            | 406          | 1,2    | KAMPAK   |
| WC chlapci            | 407          | 1,2    | KAMPAK   |
| celkem                |              | 130,64 |          |
|                       |              |        |          |

třetina

třetina

**Budova č.p. 1079****Seznam místností a nábytku v 1 NP:****Místnost č. 106 PŘEDSÍŇKA PŘED WC**Plocha místnosti: 3,8 m<sup>2</sup>**V místnosti je umístěno:**

|                  |       |                                   |
|------------------|-------|-----------------------------------|
| Skříň malá č. 12 | 1 kus | (cena za kus bez DPH/ 2 450,- Kč) |
|------------------|-------|-----------------------------------|

**Místnost č. 107 WC PRO ZAMĚSTNANCE**Plocha místnosti: 1,65 m<sup>2</sup>**V místnosti je umístěno:** žádný nábytek**Seznam místností a nábytku v 2 NP:****Místnost č. 202 : HUDEBNÍ ZKUŠEBNA**Plocha místnosti: 13,1 m<sup>2</sup>**V místnosti je umístěno:**

|                             |        |                                    |
|-----------------------------|--------|------------------------------------|
| Skříň malá č. 7, č. 8, č. 9 | 3 kusy | (cena za kus bez DPH/ 2 450,- Kč)  |
| Zvukové zařízení MIX č. 1   | 1 kus  | (cena za kus bez DPH/ 18 500,- Kč) |
| Zvukové zařízení MIX č. 2   | 1 kus  | (cena za kus bez DPH/ 20 500,- Kč) |

**Místnost č. 203 : KUCHARSKÁ DÍLNA**Plocha místnosti: 15,2 m<sup>2</sup>**V místnosti je umístěno:**

|                               |        |                                   |
|-------------------------------|--------|-----------------------------------|
| Skříň velká č. 8, č. 9, č. 10 | 3 kusy | (cena za kus bez DPH/ 4 100,- Kč) |
| Skříň malá č. 6               | 1 kus  | (cena za kus bez DPH/ 2 450,- Kč) |
| Kuchyňský stůl RUFELLO        | 1 kus  | (cena za kus bez DPH/ 2 500,- Kč) |
| Kuchyňská židle ALFONZO       | 2 kusy | (cena za kus bez DPH/ 1 650,- Kč) |
| Sedací souprava menší         | 1 kus  | (cena za kus bez DPH/ 7 400,- Kč) |

**Místnost č. 205 SKLAD VYBAVENÍ**Plocha místnosti: 5,1 m<sup>2</sup>**V místnosti je umístěno:**

|                           |        |                                 |
|---------------------------|--------|---------------------------------|
| Židle obyčejná č. 3, č. 4 | 2 kusy | (cena za kus bez DPH/ 600,- Kč) |
|---------------------------|--------|---------------------------------|

**Seznam místností a nábytku v 3 NP:****Místnost č. 302 KONTAKTNÍ MÍSTNOST**Plocha místnosti: 30,8 m<sup>2</sup>**V místnosti je umístěno:**

|                              |        |                                    |
|------------------------------|--------|------------------------------------|
| Skříň velká č. 5, č. 6, č. 7 | 3 kusy | (cena za kus bez DPH/ 4 100,- Kč)  |
| Skříň malá č. 5              | 1 kus  | (cena za kus bez DPH/ 2 450,- Kč)  |
| Projektor vč. plátna         | 1 sada | (cena za kus bez DPH/ 18 500,- Kč) |
| Sedací souprava větší        | 1 kus  | (cena za kus bez DPH/ 16 000,- Kč) |
| PC                           | 1 kus  | (cena za kus bez DPH/ 19 900,- Kč) |
| Stůl kancelářský pod PC      | 1 kus  | (cena za kus bez DPH/ 4 500,- Kč)  |

**Místnost č. 303 : KUCHYŇKA**Plocha místnosti: 10,4 m<sup>2</sup>**V místnosti je umístěno:**

|                   |        |                                    |
|-------------------|--------|------------------------------------|
| Kuchyňská linka   | 1 sada | (cena za kus bez DPH/ 11 500,- Kč) |
| Skříň velká č. 12 | 1 kus  | (cena za kus bez DPH/ 4 100,- Kč)  |

**Místnost č. 304 PŘEDSÍŇ WC DÍVKY**Plocha místnosti: 2,6 m<sup>2</sup>**Místnost č. 305 WC DÍVKY**Plocha místnosti: 1,2 m<sup>2</sup>**Místnost č. 306 WC DÍVKY**Plocha místnosti: 1,2 m<sup>2</sup>

## **Seznam místností a nábytku v 4 NP:**

### **Místnost č. 402 : VELKÁ PORADENSKÁ MÍSTNOST ZEBRA**

Plocha místnosti: 14,8 m<sup>2</sup>

#### **V místnosti je umístěno:**

|                        |       |                                   |
|------------------------|-------|-----------------------------------|
| Skříň velká č. 4       | 1 kus | (cena za kus bez DPH/ 4 100,- Kč) |
| Skříň malá č. 4        | 1 kus | (cena za kus bez DPH/ 2 450,- Kč) |
| Stůl kancelářský č. 6  | 1 kus | (cena za kus bez DPH/ 3 600,- Kč) |
| Židle kancelářská č. 4 | 1 kus | (cena za kus bez DPH/ 2 300,- Kč) |

### **Místnost č. 403 : KANCELÁŘ**

Plocha místnosti: 16,0 m<sup>2</sup>

#### **V místnosti je umístěno:**

|                                    |        |                                   |
|------------------------------------|--------|-----------------------------------|
| Skříň velká č. 1, č. 2, č. 3       | 3 kusy | (cena za kus bez DPH/ 4 100,- Kč) |
| Šuplíkové kontajnery č. 1, č. 2    | 2 kusy | (cena za kus bez DPH/ 2 100,- Kč) |
| Stůl kancelářský č. 1, č. 4        | 2 kusy | (cena za kus bez DPH/ 2 950,- Kč) |
| Stůl kancelářský č. 2, č. 3        | 2 kusy | (cena za kus bez DPH/ 3 600,- Kč) |
| Židle obyčejná č. 1                | 1 kus  | (cena za kus bez DPH/ 600,- Kč)   |
| Skříň malá č. 1, č. 2              | 2 kusy | (cena za kus bez DPH/ 2 450,- Kč) |
| Židle kancelářská č. 1, č. 2, č. 3 | 3 kusy | (cena za kus bez DPH/ 2 300,- Kč) |

### **Místnost č. 404 : MALÁ PORADENSKÁ MÍSTNOST ZEBRA**

Plocha místnosti: 9,8 m<sup>2</sup>

#### **V místnosti je umístěno:**

|                       |       |                                   |
|-----------------------|-------|-----------------------------------|
| Skříň malá č. 3       | 1 kus | (cena za kus bez DPH/ 2 450,- Kč) |
| Stůl kancelářský č. 5 | 1 kus | (cena za kus bez DPH/ 3 600,- Kč) |
| Tiskárna              | 1 kus | (cena za kus bez DPH/ 2 700,- Kč) |

### **Místnost č. 405 PŘEDSÍŇ WC CHLAPCI**

Plocha místnosti: 2,8 m<sup>2</sup>

**Místnost č. 406 WC CHLAPCI**

Plocha místnosti: 1,2 m<sup>2</sup>

**Místnost č. 407 WC CHLAPCI**

Plocha místnosti: 1,2 m<sup>2</sup>

**Chodba 4. NP:**

Skříň velká č. 11

1 kus

(cena za kus bez DPH/ 4 100,- Kč)