

1. **FRESH COMPANY s.r.o.**

IČO: 276 38 197

sídlo: Žerotínova 720/16, 757 01, Valašské Meziříčí

tel.: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

bankovní spojení: 1372871004/2700

(dále „**Pronajímatel**“)

a

2. **Sdružení Mikroregion Rožnovsko**

IČO: 70238642

sídlo: Masarykovo náměstí 128, 756 61, Rožnov pod Radhoštěm

zastoupené: Ing. Janem Kučerou, MSc., předsedou

kontaktní osoba: Ing. Petra Kafková

tel.: [REDACTED], e-mail: [REDACTED]

bankovní spojení: 94-2780770207/0100

jako nájemce na straně druhé (dále „**Nájemce**“)

spolu (pronajímatel a nájemce společně dále jen jako „**smluvní strany**“) níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb. tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

(dále jen „**tato smlouva**“)

### **I. Prohlášení pronajímatele**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. st. 1014 a parc. č. st. 14, ležících v k. ú. Rožnov pod Radhoštěm, obec Rožnov pod Radhoštěm, zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 2120 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí (dále jen „**pozemek**“).
- 1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 28, zapsané v katastru nemovitostí jako rodinný dům, situované na pozemku č. p. st. 1014 ležícím v k. ú. Rožnov pod Radhoštěm, obec Rožnov pod Radhoštěm, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 2120 vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí (dále jen „**budova**“). Budova je v katastru nemovitostí zapsána jako součást pozemku parc. č. st. 1014.

- 1.3 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn disponovat s budovou a pozemky.

## II. Předmět a účel nájmu

- 2.1 Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou, jsou
- všechny místnosti (dále také jako nebytové prostory) umístěné v přízemí budovy do výlučného užívání nájemce (dále jen „**předmět nájmu**“).
- 2.2 Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy Předmět nájmu Nájemci do dočasného užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli dohodnuté nájemné.
- 2.3 Nájemce přijímá od Pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do užívání a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a úhrady na plnění a služby poskytované společně s nájmem v souladu s touto smlouvou.
- 2.4 Předmět nájmu bude nájemce používat jako kancelářské prostory. Současně s užíváním předmětu nájmu bude užíváno WC umístěné v přízemí budovy č.p. 28.
- 2.5 **Pronajímatel poskytuje nájemci tato plnění** (služby) spojené s užíváním předmětu nájmu: dodávku el. energie, tepla a vody, možnost užívání WC, odvoz komunálního odpadu.
- 2.6 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu přijímá do svého užívání ve stavu způsobilém k užívání jako kancelářský prostor a zavazuje se jej užívat pouze k účelu uvedenému v odstavci 2.4 tohoto článku smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že od pronajímatele obdržel klíče od budovy č. p. 28 v počtu 2 ks.

## III. Nájemné

- 3.1 Nájemné za užívání a plnění (služby) Předmětu nájmu si Strany sjednaly částkou ve výši **7 500,- Kč** (slovy sedmtisíc pět set korun českých) měsíčně.
- 3.2 Nájemné je splatné měsíčně předem, a to vždy do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který je nájemné hrazeno. Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy bylo připsáno na účet pronajímatele.

- 3.3 Nájemce se zavazuje do pěti dnů od podpisu této smlouvy uhradit první nájemné na účet pronajímatele, v opačném případě se celá smlouva považuje od začátku za neplatnou.
- 3.4 Nezaplatí-li Nájemce nájemné, nebo jeho část, v termínu jeho splatnosti, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úroky z prodlení ve výši 0,05 % (pět setin procenta) z dlužné částky za každý započatý den prodlení až do zaplacení.

#### IV. Trvání smlouvy

- 4.1 Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to **od 1. 3. 2021 do 28. 2. 2022.**
- 4.2 Nájem dle této Smlouvy končí:
- i. uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo
  - ii. písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, a to ke dni, který si Strany ujednaly, nebo
  - iii. písemnou výpovědí Pronajímatele z důvodu zvláště závažného porušení této Smlouvy Nájemcem, zejména pokud Nájemce poruší svou povinnost dle čl. 8.5.8 této Smlouvy, nebo pokud Nájemce nezaplatí nájemné včas a/nebo v plné výši, a to za dobu alespoň tří (3) kalendářních měsíců; v takovém případě nájem končí bez výpovědní doby okamžikem doručení písemné výpovědi Pronajímatele Nájemci a Nájemce je povinen Předmět nájmu vyklidit a odevzdat Pronajímateli bez zbytečného odkladu po skončení nájmu, nejpozději však do pěti (5) dnů ode dne zániku nájmu, nebo
  - iv. písemnou výpovědí z některého ze zákonných důvodů, které nejsou zvláště závažným porušením Smlouvy Nájemcem, přičemž výpovědní doba činí tři (3) kalendářní měsíce a počíná běžet prvním (1.) dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Straně.
- 4.3 Pro odstranění pochybností Strany sjednávají, že pokračování užívání Předmětu nájmu ze strany Nájemce po skončení této Smlouvy není prodloužením nájmu dle této Smlouvy, nýbrž užíváním Předmětu nájmu bez právního důvodu, pokud si Strany mezi sebou písemným dodatkem neujednají jinak.
- 4.4 Nájemce je povinen k poslednímu dni trvání nájmu vyklidit Předmět nájmu a řádně jej předat Pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, to vše za podmínek uvedených v tomto článku Smlouvy, nedohodnou-li se Strany před předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli jinak. V případě, že opotřebení Předmětu nájmu přesáhne míru běžného opotřebení, zajistí Nájemce vyčištění nebo případné nutné opravy ke dni předání Předmětu nájmu. Před předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem dohodnuto, co

bude Pronajímatelem při ukončení nájemního vztahu převzato, a co bude Nájemcem uvedeno do původního stavu.

- 4.5 Nájemce je povinen předat Předmět nájmu zpět Pronajímateli nejpozději k poslednímu dni nájmu. V případě, že Nájemce Předmět nájmu ve lhůtě stanovené touto Smlouvou nevyklidí, je Pronajímatel po uplynutí 7 dnů od skončení nájmu oprávněn do Předmětu nájmu vstoupit, vyklidit jej a věci Nájemce za přiměřenou odměnu sám uložit, nebo je dát na náklady Nájemce do úschovy třetí osobě (osobě odlišné od Pronajímatele či Nájemce).
- 4.6 Nájemce je povinen v případě svého prodlení s vyklizením Předmětu nájmu a/nebo jeho předáním v řádném stavu Pronajímateli nahradit Pronajímateli škodu v podobě ušlého zisku za dobu, po kterou nemohl Pronajímatel Předmět nájmu z důvodu tohoto prodlení Nájemce dále pronajmout.

## **V. Další povinnosti Nájemce**

- 5.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně v souladu s touto Smlouvou, s péčí řádného hospodáře.
- 5.2 Nájemce je povinen používat elektrická a plynová zařízení v Předmětu nájmu v souladu s návody od jejich výrobců, přičemž nese zejména veškeré náklady vyvolané užíváním těchto zařízení v rozporu s návody od výrobce.
- 5.3 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, ke kterým je povinen Pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav.
- 5.4 Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat obvyklou údržbu, úklid a běžné opravy Předmětu nájmu. Obvyklou údržbou a běžnou opravou se rozumí jednotlivá údržba či oprava v maximální finanční výši **5.000,- Kč** (slovy: pět tisíc korun českých). V případech, kdy Nájemce sám způsobí škodu přesahující tuto částku, je povinen nést náklady plně k vlastní tíži.
- 5.5 Jestliže Nájemce nesplní povinnosti uvedené v člancích 5.1 a 5.4 této Smlouvy i přes písemnou výzvu Pronajímatele, má Pronajímatel právo zajistit provedení těchto prací sám, a to na účet Nájemce. Nájemce je v takovém případě povinen provádění těchto prací připustit.
- 5.6 Nájemce odpovídá Pronajímateli za každé poškození Předmětu nájmu a je povinen taková poškození odstranit, resp. převzít náklady s odstraněním spojené, pokud takové poškození bylo způsobeno jím, jeho návštěvníky, nebo osobami, kterým do Předmětu nájmu umožnil přístup. Na Nájemci leží v případě, že za poškození Předmětu nájmu odpovědnost nenese, břemeno důkazní.
- 5.7 Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

- 5.8 Nájemce není oprávněn Předmět nájmu dále podnájemat či jinak přenechat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele třetím osobám (osobám odlišným od Pronajímatele či Nájemce).

## **VI. Další povinnosti Pronajímatele**

- 6.1 Pronajímatel se zavazuje udržovat Předmět nájmu po dobu trvání nájmu této Smlouvy ve stavu způsobilém k užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon jeho práv souvisejících s touto Smlouvou.
- 6.2 Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek energií, vody a poskytování veřejných služeb, pokud je svým jednáním nezapříčinil.
- 6.3 Objeví-li se na Předmětu nájmu skryté vady, je tyto Pronajímatel povinen odstranit na své náklady, nejedná-li se o běžné opravy vad ve smyslu čl. 5.4 této Smlouvy.

## **VII. Právo Pronajímatele na vstup do Předmětu nájmu**

- 7.1 Pronajímatel je oprávněn na základě předchozího oznámení Nájemci (vyjma případů nouze, kdy nelze oznámení včas učinit) do Předmětu nájmu vstoupit, a to za účelem (i) kontroly stavu Předmětu nájmu, (ii) v době od tří (3) měsíců před skončením nájmu též za účelem prohlídky Předmětu nájmu se zájemcem o jeho následné užívání. Případem nouze se rozumí požár, povodeň, závada elektroinstalace či vodovodního řádu či jiná okolnost mimo kontrolu Stran ohrožující Předmět nájmu.

## **VIII. Náhrada škody**

- 8.1 Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli veškeré škody vzniklé Pronajímateli v souvislosti s protiprávním jednáním Nájemce nebo porušením jeho povinností dle této Smlouvy.

## **IX. Pojištění**

- 9.1 Nájemce je po dobu trvání této Smlouvy povinen na své vlastní náklady udržovat odpovídající pojištění vnitřního zařízení Předmětu nájmu a odpovídající pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám (osobám odlišným od Pronajímatele či Nájemce) v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.

## **X. Doručování**

- 10.1 Veškerá oznámení vážící se k této Smlouvě budou doručována na adresy a/nebo na e-mailové adresy Stran uvedených v záhlaví této Smlouvy.

- 10.2 V případě osobního doručení oznámení nebo zasláním doporučenou poštou jsou oznámení účinná okamžikem doručení, okamžikem odmítnutí adresáta doporučenou zásilku převzít, nebo po marném uplynutí lhůty k převzetí doporučené zásilky na poště. V případě oznámení zasláno e-mailem jsou oznámení účinná v den následující po dni odeslání e-mailu.
- 10.3 Při prokazování doručení oznámení je dostatečné, aby odesílatel prokázal, že oznámení bylo doručeno nebo odesláno doporučenou poštou a uběhla lhůta pro vyzvednutí doporučené zásilky na poště, nebo že došlo k odmítnutí zásilky.
- 10.4 Strany se zavazují vzájemně se informovat o změnách kontaktních údajů.

## **XI. Společná a závěrečná ustanovení**

- 11.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této Smlouvy.
- 11.2 Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit a upravovat výhradně ve formě písemných a číslovaných dodatků podepsaných oběma Stranami.
- 11.3 Pronajímatel je oprávněn, a to kdykoliv po dobu trvání této Smlouvy, převést svá práva a povinnosti z této Smlouvy na třetí osobu.
- 11.4 Tato Smlouva se řídí Občanským zákoníkem a navazujícími obecně platnými právními předpisy České republiky a je vykládána v souladu s právem České republiky.
- 11.5 Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Stran.
- 11.6 Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost Smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této Smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
- 11.7 Pro řešení sporů vyplývajících z této Smlouvy nebo vznikajících v souvislosti s ní je místně příslušný soud podle sídla Pronajímatele.
- 11.8 Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.
- 11.9 Strany této Smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že jejich svéprávnost není nijak omezena, že tato Smlouva nebyla sepsána v tísni ani

za nápadně nevýhodných podmínek, ale podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Rožnově pod Radhoštěm, dne 26. 2. 2021

---

Pronajímatel

---

Nájemce