

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 1194/3/001
uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského
zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)**

Smluvní strany:

1. **Město Vizovice**, se sídlem Masarykovo náměstí 1007, 763 12 Vizovice,
IČO: 00284653,
zastoupené na základě pověření Rady města Vizovice ze dne 16. 12. 2015 dle usnesení RMV
č. 25/509/2015. **Technickými službami města Vizovice, příspěvková org.**, se sídlem
Zlínská 372, Vizovice 763 12,
IČO: 70886245, DIČ: CZ70886245, čís. bankovního účtu [REDACTED]
Zastoupenými: ředitelem ing. Ivanem Straškrabou

(dále jako „pronajímatel“)

a

2. Jméno a příjmení: **Dotek, o.p.s.**
Sídlo: Pardubská 1194, Vizovice 763 12
IČO 27664333
Tel. kontakt: [REDACTED]

(dále jako „nájemce“)

**Výše uvedené smluvní strany uzavírají ve smyslu příslušných ustanovení občanského
zákoníku tuto nájemní smlouvu:**

**I.
Předmět nájmu**

1. Město Vizovice, se sídlem Masarykovo n. 1007, Vizovice 763 12, IČO 00284653, je
výlučným vlastníkem nebytového prostoru sloužícího podnikání v přízemí domu č. p. 1194
stojícím na pozemku p. č. st. 2248/1 v k. ú. Vizovice na LV č. 10001, obec Vizovice, na
adrese Pardubská 1194, Vizovice 763 12. Nemovitosti jsou zapsány na příslušném listu
vlastnictví u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště ve Zlíně.
2. Město Vizovice je zastoupené na základě pověření Rady města Vizovice ze dne 16. 12.
2015 dle usnesení RMV č. 25/509/2015. Technickými službami města Vizovice, p. o.,
zastoupenými ředitelem ing. Ivanem Straškrabou, se sídlem Zlínská 372, Vizovice 76312,
IČO 70886245, DIČ CZ70886245, čís. bankovního účtu KB 15231661/0100.
3. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v přízemí nemovitosti uvedené v bodě 1.
Celková výměra prostoru sloužícího podnikání činí 278 m². V příloze č. 3 je zakreslen
návrh pronajatého prostoru.

4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát předmět nájmu specifikovaný v bodě 1. do nájmu, a to k dočasnému užívání nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, za podmínek v této smlouvě stanovených a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné a zálohy na služby stanovené touto smlouvou.
5. Účelem nájmu je provozování sociálních služeb. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu). Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, tento považuje k uvedenému účelu za vyhovující a v tomto stavu jej za podmínek níže uvedených přijímá a není oprávněn od pronajímatele požadovat jakoukoli úhradu investic, které by případně do předmětu nájmu vložil.
7. Stav, seznam vybavení a příslušenství nebytového prostoru sloužícího podnikání je podrobně uveden v Předávacím protokolu o předání a převzetí nebytového prostoru sloužícího podnikání, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory popsané v článku I. pouze ke sjednanému účelu.
2. Pokud by nájemce užíval předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, jde o závažné porušení povinnosti na straně nájemce a pronajímatel je z tohoto důvodu oprávněn ukončit nájemní vztah výpovědí tak, že se pro tento účel sjednává tříměsíční výpovědní lhůta. Tato počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi nájemci, přičemž za datum doručení výpovědi se považuje 10. den po dni, kdy byla písemná výpověď zaslána doporučenou poštou na adresu nájemce.
3. Při ukončení smluvního vztahu výpovědí ze strany nájemce nebo z důvodu uvedeného v bodu II. 2. této smlouvy se již uhrazené nájemné nevrací.

III.

Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou **od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2025.**
2. Nájem podle této smlouvy může být ukončen zejména na základě výpovědi, ukončením doby nájmu, odstoupením ze zákonného důvodu nebo písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pro výpověď platí ustanovení § 2308 – § 2313 občanského zákoníku.
4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu, přičemž výpověď bude doručována na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si adresát zásilku do 10 dnů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení. Za doručenou se zásilka považuje rovněž v případě, že ji adresát odmítne převzít. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co zásilka obsahující výpověď byla doručena.

IV. Nájemné

1. Nájemné za pronajímané nebytové prostory specifikované v článku I. bylo sjednáno na základě výběrového řízení takto: za nájem 2.422,- Kč/měsíc, celkem tedy **29.064,- Kč/rok**.
2. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno čtvrtletně. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každé čtvrtletí nejpozději do 5. (pátého) dne platebního období.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo zvýšit nájemné každoročně podle úředního vyhlášení roční míry inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem. Není vyžadován souhlas nájemce s tímto zvýšením nájemného.
4. Skutečný náklad za studenou a teplou vodu je stav na odpočtovém vodoměru. Náklad na teplo se vyúčtuje podle podlahové plochy. Zálohy budou hrazeny pololetně a splatnost bude k 30. 6. 2016 a 20. 12. 2016 podle platebního předpisu.
5. Zálohy budou placeny podle platebního předpisu z vyúčtování předešlého období. Přílohou je platební předpis záloh na vodu a teplo, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Zálohy budou placeny pololetně podle vystavené zálohové faktury.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- Přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu, zajistit nerušené užívání nájmu. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu včetně vybavení. Nájemci bude předána sada klíčů, přičemž klíče potřebné nad tento rámec budou opatřeny na náklady nájemce. Tyto budou po skončení nájmu opět předány pronajímateli.
- Provádět údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy
- Je povinen předmět nájmu řádně pojistit proti živelným událostem. Za věci nacházející se v prostoru sloužícího podnikání, které jsou ve vlastnictví nájemce, pronajímatel nenese odpovědnost,
- Je povinen zajistit dodávky energií, vody a provádět jejich kontrolu. Kontrolu a zápis skutečného stavu bude provádět vždy jen pověřená osoba, která je k tomuto úkonu určená.
- Pronajímatel je povinen provádět roční zúčtování záloh proti skutečným nákladům za uvedené dodávky a následně převzít nedoplatek nebo vrátit přeplatek v termínu stanoveném zákoně. Zálohy budou placeny podle platebního předpisu na vodu a teplo z vyúčtování předešlého období. Přílohou je platební předpis, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Zálohy budou placeny pololetně podle vystavené zálohové faktury. Roční vyúčtování bude provedeno do 31. 3. v následujícím roce.

2. Nájemce je povinen:

- Jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání prostor sloužících k podnikání a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
- Užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, platit nájemné a zálohy za služby sjednané v této smlouvě.
- Po dobu nájmu provádět na své náklady opravy poškozených částí předmětu nájmu a to do částky **2.000,- Kč** za každou jednotlivou opravu. Dále je nájemce povinen neprodleně písemně formou doporučeného dopisu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.
- Nesplní-li pronajímatel svoji zákonnou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím písemném upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře svépomocí a požadovat písemně od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů bez zbytečného odkladu. Právo nájemce na úhradu nákladů pronajímatelem zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- Umožnit po předchozím oznámení (příčemž postačuje telefonická forma oznámení) pronajímateli prohlídku předmětu nájmu, instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup příslušným pracovníkům rozvodných závodů elektrické energie, plynu a k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje v případě, je-li nutné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v prostoru sloužícího k podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Porušení tohoto ujednání se považuje jako zvlášť hrubé a pronajímatel je oprávněn požadovat, aby nájemce uvedl předmětné prostory do původního stavu.
- Nájemce je povinen respektovat práva ostatních nájemců.
- Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit zámky bytového domu a je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady na pořízení dodatečných či náhradních klíčů bytového domu.
- Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, bez odkladu pronajímateli tuto skutečnost písemně oznámit s uvedením adresy pro doručování. V případě, že tuto skutečnost neoznámí, budou veškeré zásilky doručované na adresu v záhlaví této smlouvy považovány za doručené a to i v případě, že se o jejich uložení nedozvěděl. Za doručené se budou považovat zásilky 10. den ode dne jejich uložení.

- Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty. Nájemce byl v této souvislosti upozorněn, že nemovitost je součástí památkové zóny města Vizovice. Nájemce se zavazuje dodržovat při umístování reklamních zařízení související legislativu a v případě jejího porušení ponese s tímto spojené následky.
- Dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, hygienické a další předpisy vztahující se k provozování předmětu nájmu a hradit příslušné sankce udělené za nedodržení těchto předpisů.
- Hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu.

3. Další ujednání:

- Nájemce plně odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, jakož i za škody, které budou způsobeny v souvislosti s výkonem předmětu podnikání třetím osobám. Tyto je povinen v plném rozsahu uhradit.
- Nájemce může zříditi třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Případné nedodržení tohoto jednání bude považováno jako zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek.
- Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ujednání bude považováno jako zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek.
- Nájemce nemá právo provést změnu předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to na svůj náklad, přičemž porušení tohoto ujednání bude považováno jako zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek.
- Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.
- Nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí a to ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání.
- Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
- Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo vnesl vlastním nákladem.
- Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením či předáním předmětu nájmu má pronajímatel právo prostory na náklady nájemce sám vyklidit, o tomto byl nájemce vyrozuměn.

- Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které v předmětu nájmu zanechal ani do 30 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit případné pohledávky za nájemcem.
- Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jednu dostane pronajímatel a druhou nájemce, každá z nich má platnost originálu.
2. **Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.**
3. Tato smlouva nebyla uzavřena v tísni ani pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze formou číslovaných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. **Na důkaz toho, že se smluvní strany s touto smlouvou před jejím podpisem seznámily, že s ní souhlasí a že byla uzavřena z jejich pravé a svobodné vůle, připojují obě smluvní strany svůj podpis.**
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01. 01. 2016.

Schvalovací doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích:

Schváleno orgánem obce	: Rada města Vizovice
Záměr nájmu schválen dne	: 18. 11. 2015
Číslo usnesení	: 23/481/15
Doba zveřejnění	: 30. 11. – 16. 12. 2015
Pronájem schválen dne	: 16. 12. 2015
Číslo usnesení	: 25/519/15

Vizovice dne 4. 1. 2016

MĚSTO VIZOVICE

Masarykovo nám. 1007, 763 12

Vizovice, IČ: 000 84 850

.....
Pronajímatel
Technické služby města Vizovice
ředitel ing. Ivan Straškraba

Dotek, o.p.s.
Pronajímatel
VIZOVICE
tel.: 577 1351 544
IČ: 000 84 850

.....
Nájemce
Dotek, o.p.s.

Příloha: Předávací protokol č. 1
Platební předpis záloh na vodu a teplo č. 2
Nákres pronajatého prostoru č. 3