

# Smlouva o nájmu č. 1-70/102/2017

## I. Smluvní strany

### 1) Pronajímatel:

**Město Valašské Meziříčí**, Náměstí 7, 757 01 Valašské Meziříčí, IČ: 00304387, DIČ: CZ00304387

Bankovní spojení: [REDAKCE]

**Zastoupené firmou AVAL, spol. s r.o.**,

Sokolská 1267, 757 01 Valašské Meziříčí, zapsána dne 9. 7. 1992 v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddílu C, vložka 3862, IČ: 47152257, DIČ: CZ47152257

pověřenou správou bytů a nebytových prostor, jejímž jménem jedná jednatel Ing. Alois Martinek

**osoby oprávněné jednat:** [REDAKCE]

[REDAKCE]

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

### 2) Nájemce:

**Ing. Petra Halaštová**, [REDAKCE]

IČ: 73035441

DIČ: CZ8253255879

E-mail: [obchod@udvoupastelek.cz](mailto:obchod@udvoupastelek.cz)

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „*nájemce*“)

se níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění dohodli na této

## SMLOUVĚ O NÁJMU

## II. Předmět nájmu

1) Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci - domu č. p. 70 na ulici Pospíšilova ve Valašském Meziříčí, který je součástí pozemku p. č. 112 v k. ú. Valašské Meziříčí – město (tj. stavby včetně pozemku, na němž je tato stavba umístěna), jehož součástí jsou nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy.

2) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytové prostory určené k podnikání umístěné ve výše uvedené nemovitosti do nájmu nájemci na základě **Usnesení Rady města Valašského Meziříčí ze dne 21. 2. 2017 kdy byl pod bodem R 62/17 schválen pronájem prostor č. 70/102**. Tímto byly splněny podmínky pro uzavření této smlouvy dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

3) **Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci a nájemce do nájmu přijímá nebytový prostor číslo 70/102** skládající se z prostor (místností) č. -3, -2, -1, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, nacházejících se v suterénu a 1. nadzemním podlaží domu č. p. 70 na ulici Pospíšilova ve Valašském Meziříčí o celkové výměře 228,56 m<sup>2</sup>. Podrobná specifikace jednotlivých nebytových prostor, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, včetně jejich vybavení a ploch, je uvedena v pasportu (příloha této smlouvy).

### III. Účel nájmu

1) Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat jako provozní prostory k provozování činnosti zapsané v příslušném rejstříku, a to pro **provoz prodejny papírnictví a provoz „Kreativního a výtvarného centra“**. Po dobu platnosti této smlouvy je nájemce povinen zajistit si veškeré doklady potřebné k této činnosti v předmětných prostorách.

2) Nájemce bez souhlasu pronajímatele nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu uvedeného v čl. III. odst. 1) této smlouvy.

### IV. Doba nájmu

1) Tato smlouva se uzavírá s účinností **od 1. 4. 2017 na dobu neurčitou**. Výpovědní lhůta je jeden rok a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2) Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou, jestliže:

- prostory sloužící podnikání jsou užívány v rozporu s účelem uvedeným v čl. III. této smlouvy, nebo
- nájemce přenechal užívání prostor sloužících podnikání jiné fyzické nebo právnické osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
- nájemce nezaplatil včas nájem nebo zálohové platby za služby.

### V. Cena nájmu a služeb

1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši uvedené ve výpočtovém listu (příloha této smlouvy).

Nájemce s pronajímatelem se dohodli, že nájemné může být každoročně pronajímatelem jednostranně zvyšováno, a to podle roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, vždy k 1. 4. příslušného roku. Toto zvýšení a nový výměr nájemného bude nájemci písemně oznámen na výpočtovém listu.

2) Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli také cenu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, a to formou měsíčních záloh. Službami spojenými s užíváním předmětu nájmu se rozumí zejména dodávka tepla, teplé a studené vody, elektrické energie včetně podílu na spotřebě el. energie společných prostor, úklid společných prostor a další služby dle specifického požadavku nájemce, které jsou uvedeny ve výpočtovém listu (příloha této smlouvy). Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel podle skutečné výše nákladů vždy nejpozději do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období, jímž je kalendářní rok v souladu s příslušnými právními předpisy. Nedoplatky z ročního vyúčtování služeb je nájemce povinen uhradit ve lhůtě uvedené ve vyúčtování stejně tak jako je pronajímatel povinen vrátit případné přeplatky.

3) Výše zálohy na dodávku služeb zajišťovaných pronajímatelem jsou uvedeny ve výpočtovém listu (příloha této smlouvy) a byly stanoveny podle cenových předpisů platných v době uzavření této smlouvy. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení záloh se přiměřeně jednostranně změni i výše záloh, a to počínaje měsícem následujícím po vzniku důvodu pro tuto změnu. Toto zvýšení a nový výměr záloh na služby bude nájemci písemně oznámen na výpočtovém listu.

- 4) Nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen hradit pronajímateli na základě této smlouvy měsíčně, a to vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, ne však dříve než 1. dne příslušného kalendářního měsíce, na účet pronajímatele, vedený [REDACTED] a to ve výši uvedené ve výpočtovém listu (příloha této smlouvy). Dojde-li ke změně výše nájemného nebo výše záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, oznámí pronajímatel tuto změnu výpočtovým listem s uvedením platnosti této změny.
- 5) Pronajímatel se rozhodl podle § 56 odst. 4 zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, že u nájmu nemovitostí jiným plátcům DPH pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností se bude uplatňovat daň z přidané hodnoty a pronajímatel se tak vzdává osvobození plnění uvedených v § 51 odst. 1 písm. e) zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Pronajímatel se stal plátcem daně podle § 94 zákona číslo 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty dne 01. 04. 2009 a je-li i nájemce plátcem DPH vzdává se pronajímatel nároku na osvobození od DPH. Stane-li se nájemce plátcem DPH v průběhu platnosti této smlouvy, bude účinnost vzdání se nároku na osvobození od DPH oznámena nájemci písemně.
- 6) Je-li součástí jednotlivých plateb uvedených ve výpočtovém listu i DPH je tato již zahrnuta v částce uvedené ve výpočtovém listu a to ve výši stanovené zákonem.
- 7) Pronajímatel se zavazuje měsíčně předávat daňový doklad nájemci, pokud je plátcem DPH, a to vždy nejpozději do konce příslušného kalendářního měsíce.
- 8) Uhradí-li nájemce nájemné a zálohy na služby nebo jejich část dříve než 1. dne příslušného kalendářního měsíce, je pronajímatel oprávněn vrátit tyto prostředky zpět na účet, ze kterého byly odeslány.
- 9) Dnem zaplacení nájemného, záloh na služby a nedoplatku z vyúčtování se rozumí den připsání platby nájemného, zálohy na služby nebo nedoplatku z vyúčtování služeb na příslušném účtu uvedeném v čl. V. odst. 4) této smlouvy.

## VI. Práva a povinnosti stran

- 1) Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem pronajímaných prostor, konstatuje, že předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání za sjednaným účelem a v tomto konkrétním stavu tyto prostory také přebírá.
- 2) Nájemce je povinen zajišťovat požární ochranu v pronajatých prostorách včetně hasicích přístrojů dle příslušných právních předpisů, jakož i zabezpečit ochranu zdraví a bezpečnosti osob, pracujících v pronajatých prostorách nebo je užívajících. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu dodržování opatření nájemce z hlediska bezpečnosti práce a požární ochrany ve všech pronajatých prostorách. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sankce uložené orgány státního dozoru z důvodu porušení výše uvedených povinností nájemcem.
- 3) Nájemce je povinen sjednat u pojišťovacího ústavu pojištění odpovědnosti za škody vzniklé z činnosti nájemce pronajímateli.
- 4) Za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatém prostoru odpovídá nájemce. Nájemce též odpovídá za škodu, která vznikla v pronajatém prostoru, i za škodu, která vznikla působením věcí v tomto prostoru se nacházejících.
- 5) Nájemce se zavazuje, že zprostí pronajímatele odpovědnosti podle bodu 4), článku VI., pokud by proti němu byla uplatněna, respektive, že pronajímateli poskytne náhradu toho, co by popřípadě z důvodů odpovědnosti podle bodu 4), článku VI., této smlouvy byl povinen plnit.
- 6) Ustanovením bodu 4), článku VI. není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce. Není jimi dotčena ani odpovědnost pronajímatele za škodu způsobenou jeho zaviněním.
- 7) Nájemce je povinen pečovat o pronajatý prostor tak, aby nevznikla pronajímateli škoda a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést.
- 8) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nemá nájemce právo přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu, a to ani na dobu určitou.

9) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatého prostoru za přítomnosti nájemce. V případě mimořádné situace (živel. pohroma, prasklé těleso ÚT apod.) i bez přítomnosti nájemce s tím, že o tom bude učiněn zápis a nájemce o tom bude bez zbytečného odkladu následně informován.

10) Po celou dobu pronájmu je povinností nájemce nést na svůj účet a na své jméno náklady spojené s obvyklým udržováním, tj. zejména malování a tapetování místností včetně souvisejících oprav omítek, drobné opravy pronajatých prostor, zasklívání oken, opravy a výměny zámků v pronajatých prostorách, opravy kování, drobné opravy zařízovacích předmětů a výměny součástí zařízovacích předmětů. Ostatní opravy pronajatého prostoru provádí pronajímatel, a to na svůj náklad. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržovacích prací, a to bez nároku na slevu nájemného.

11) Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklad úklid pronajatých prostor a podílet se na úklidu přístupových a společných prostor dle pravidel stanovených v domě.

12) Nájemce je oprávněn provádět na svůj náklad veškeré další úpravy interiéru tak, aby tento odpovídal potřebám účelu nájmu – vždy za podmínky předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

13) Nájemce je povinen dodržovat veškeré hygienické předpisy, provozní řád budovy a pokyny pronajímatele, týkající se zejména uzamykání a ostrahy budovy.

14) Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách umístit na své náklady zařízení nutná k provozování jeho činnosti, je povinen zabezpečit svůj majetek odpovídajícím způsobem proti poškození a odcizení.

**15) Nájemce je povinen při změně čísla bankovního účtu, při změně sídla společnosti, při změně korespondenční adresy nebo při změně registrace DPH u příslušného FÚ písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli do 10 dnů od vzniku této změny. Vznikne-li pronajímateli v souvislosti s nesplněním této povinnosti ze strany nájemce jakákoliv škoda nebo náklady, je nájemce povinen takto vzniklou škodu a náklady uhradit do 15 dnů od doručení jejich vyčíslení.**

16) Pronajímatel neodpovídá za škody, vzniklé nájemci na přístrojích a zařízeních (včetně programového vybavení počítačů) v důsledku poruch v dodávce elektrické energie, přepětí apod. a neodpovídá ani za jiné škody vzniklé nájemci v důsledku dočasných výpadků elektrické energie, přívodu či odvodu vody, přerušení telefonního vedení apod.

17) Nájemce je oprávněn v rámci řešení vnějšího a vnitřního informačního systému domu, ve kterém se nachází předmět nájmu, umístit na své vlastní náklady informační tabuli o své firmě do velikosti 1 m<sup>2</sup>, vždy však jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na místě pronajímatelem určeném. Po skončení pronájmu je nájemce povinen uvést vše do původního stavu, a to opět na svůj náklad.

18) Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit předmět pronájmu ve stavu, v jakém ho převzal nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání.

## VII. Rozhodčí doložka

Smluvní strany se dohodly, že všechny majetkové spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, jako jsou spory o zaplacení částky, spory o vyklizení nemovitosti, apod., stejně jako v případě, že smlouva bude z jakéhokoliv důvodu neplatná, zrušena nebo od ní bude odstoupeno, budou rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení v souladu se zákonem č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů (dále jen „zákon“), jedním rozhodcem určeným jednatelem společnosti ČMRS Consulting s.r.o., IČ: 27775186, se sídlem Vsetín, Stará cesta 676, PSČ: 755 01 (dále jen „servisní společnost“), z níže uvedených osob, a to:

- a) Mgr. Michal Žíla, [redacted],
- b) Mgr. Petr Maršálek, [redacted],
- c) Mgr. Jiří Kolínek, [redacted],
- d) JUDr. Patrik Novosad, [redacted],
- e) Mgr. MUDr. Karel Adamus Ph.D., [redacted],
- f) JUDr. Lucie Chovancová, [redacted] :

g) Mgr. Petr Jílek, [REDACTED].

Smluvní strany se dále dohodly, že servisní společnost bude provádět administrativní úkony spojené s rozhodčím řízením, jako je vyhotovení výzvy k zaplacení poplatku za rozhodčí řízení, odesílání a přijímání korespondence, vyznačení doložky právní moci, apod. Smluvní strany se dále, ve smyslu ust. § 19 odst. 1 zák. č. 216/1994 Sb., dohodly, že postup, kterým má být řízení před rozhodcem vedeno, se bude řídit níže uvedenými pravidly.

Místem rozhodčího řízení je sídlo servisní společnosti. Rozhodčí řízení se bude konat jen na základě písemných podkladů bez ústního jednání. Veškeré úkony účastníků řízení týkající se řízení se činí v českém jazyce a jsou doručovány do sídla servisní společnosti. Řízení je zahájeno dnem, kdy do sídla servisní společnosti byla doručena žaloba. Poplatek za rozhodčí řízení je splatný k rukám servisní společnosti a činí 4% z hodnoty předmětu sporu, nejméně však 2.000,- Kč. Bude-li servisní společnost, ke dni splatnosti rozhodčího poplatku, plátcem daně z přidané hodnoty (DPH), tato se k poplatku přičítá. Již zaplacené poplatky za rozhodčí řízení se, i pro případ zastavení řízení nebo jiného než pravomocného meritorního skončení řízení, nevracejí a zůstávají odměnou rozhodce. Rozhodce prostřednictvím servisní společnosti vyrozumí o podané žalobě žalovaného, kterému zašle žalobu. Současně rozhodce vyzve, prostřednictvím servisní společnosti, žalovaného, aby se do 10 dnů od doručení žaloby k žalobě písemně vyjádřil a dále přiložil zejména listinné důkazy, jichž se dovolává. V případě, že se žalovaný ve lhůtě výše uvedené k výzvě rozhodce nevyjádří či nepředloží důkazy k prokázání svých tvrzení, a ani ve stanovené lhůtě nesdělí a nedoloží, jaký vážný důvod mu v tom brání, může rozhodce považovat skutečnosti uvedené v žalobě za nesporné. Účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná rozhodce náhradu nákladů řízení proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Při rozhodování o nákladech řízení vychází rozhodce z příslušných ustanovení občanského soudního řádu a vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany se dále dohodly, že pokud po uzavření této smlouvy nesdělí servisní společnost jinou doručovací adresu, doručování v rozhodčím řízení (včetně doručování rozhodčích nálezů) se provádí u podnikající fyzické osoby na adresu místa podnikání zapsanou v živnostenském rejstříku, u právnické osoby na adresu sídla zapsanou v obchodním rejstříku a u nepodnikající fyzické osoby na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, když na tuto adresu nepodnikající fyzická osoba výslovně požaduje doručování všech zásilek. Doručování všech písemností v průběhu řízení se provádí výlučně v listinné podobě do vlastních rukou s tím, že pokud nebude adresát zastizhen, vhodí doručující orgán písemnost do domovní nebo jiné adresátem užívané schránky s účinky doručení v okamžiku vhození doručované písemnosti do schránky. Není-li takové schránky, písemnost se vrátí servisní společnosti. Vrátili-li se jakákoli doručovaná písemnost z jakéhokoli důvodu ležícího na straně účastníků rozhodčího řízení zpět servisní společnosti, považuje se písemnost za doručenu dnem, kdy byla písemnost doručena zpět servisní společnosti. Smluvní strany berou na vědomí, že nesou plnou odpovědnost za informovanost servisní společnosti o sdělení změny doručovací adresy po uzavření této rozhodčí doložky a dohody o postupu v řízení.

Otázky rozhodčího řízení výše nevymezené je oprávněn rozhodnout rozhodce, který může přiměřeně vycházet ze zákona č. 216/1994 Sb. a ze zákona č. 99/1963 Sb.

## VIII. Závěrečná ustanovení

- 1) Veškeré změny této smlouvy musí být provedeny formou číslovaných dodatků uzavřených v listinné podobě v písemné formě podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 2) Nájemce souhlasí se zveřejněním (včetně zpracování) této smlouvy a všech údajů uvedených v této smlouvě a jejich případných přílohách na webových stránkách pronajímatele, v informačních a organizačních systémech pronajímatele, v registru smluv a dalších systémech/registrech dle platných právních předpisů.

3) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení pronajímatel. Součástí této smlouvy je příloha - výpočtový list a příloha - pasport prostoru.

4) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, odpovídá jejich svobodné vůli, smlouva nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy oprávněných zástupců.

5) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1. 4. 2017.

Přílohy: **Výpočtový list**  
**Pasport prostoru**

Ve Valašském Meziříčí, 28.02.2017

Ve Valašském Meziříčí dne 12.03.2017

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce