



S00JP016T32F

**statutární město Zlín**

se sídlem: náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

IČO: 00283924

DIČ: CZ00283924

jehož jménem jedná: [redacted] primátor

zástupce ve věcech smluvních: [redacted] náměstek primátora

odpovědný útvar: Odbor majetkové správy, oddělení správy nebytových domů

bankovní spojení: [redacted]

variabilní symbol: 9611 00 0246

- jako „pronajímatel“

a

**Centrum služeb a podpory Zlín, o.p.s.**

se sídlem: Mostní 4058, 760 01 Zlín

IČO: 25300083

DIČ: CZ25300083

jednající: [redacted] ředitel

zapsána: rejstříku obecně prospěšných společností, vedeného Krajským soudem v Brně,  
oddíl O, vložka 6

bankovní spojení: [redacted]

- jako „nájemce“

## **Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a smlouva o výpůjčce pozemku**

### **č. 4000 22 0723**

dle §§ 2302, 2193 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

(dále jen „Smlouva“)

#### **Čl. I.**

##### **Předmět nájmu a výpůjčky pozemku**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 4058, která je součástí pozemku p. č. st. 4627, k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsané na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (adresní místo: Mostní 4058, 760 01 Zlín).
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci budovu č. p. 4058 o celkové výměře 768 m<sup>2</sup> podlahové plochy budovy specifikované v Čl. I, odst. 1. této smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“), a to dle zákresu v kopii katastrální mapy – **označeno červeně**, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, ve stavu, v jakém se v den podpisu této smlouvy nacházejí.
3. Pronajímatel dále touto smlouvou přenechává nájemci do bezplatného užívání část pozemku p. č. 980/64 o výměře do 3235 m<sup>2</sup> (**označeno modře**) a pozemek p. č. 980/65 o výměře 114 m<sup>2</sup> (**označeno zeleně**), vše k. ú. Zlín, obec Zlín, a to dle zákresu v kopii katastrální mapy – (dále jen „Předmět výpůjčky“), který jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součástí této smlouvy.

4. 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.
5. Veškerá práva a povinnosti týkající se Předmětu nájmu nebytových prostor se přiměřeně týkají i Předmětu výpůjčky pozemku.
6. 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. II.**

### **Účel nájmu a účel výpůjčky**

1. Nájemce bude Předmět nájmu a výpůjčky užívat za účelem **provozování registrované sociální služby Centra sociálních služeb Ergo Zlín, Horizont Zlín a provozu chráněného pracoviště pro občany se zdravotním postižením.**
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. III.**

### **Úhrady za nájemné a služby**

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí: **400 Kč/m<sup>2</sup>/rok, celkem tedy za 768 m<sup>2</sup> činí roční nájemné 307 200 Kč bez DPH.**  
Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon o DPH“.
2. Nájemné je splatné pololetně, 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.
3. 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.
4. Plnění je uskutečněno prvním dnem měsíce května a listopadu příslušného kalendářního roku.
5. Nepotrvá-li nájemní vztah celé pololetí, zaplatí nájemce poměrnou část nájemného dle odst. 1 tohoto článku.
6. 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.
7. 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 nájemcem poskytovaných služeb a jejich společenskou důležitost a význam pro statutární město Zlín. Předmětná aktualizace bude realizována formou dodatku.

#### **Čl. IV.** **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. 8. 2022.**
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 neprodlené 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 1000,- 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. V.** **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. Návěští, reklamní a jiná podobná zařízení jako jsou neonové nápisy, či světelná vyobrazení, jakož i polepy výkladců (skleněných výloh) lze umístit pouze a výhradně s předchozím písemným souhlasem odpovědného útvaru (Odbor majetkové správy, oddělení správy nebytových prostor), a to na náklady nájemce.
3. Veškeré stavební úpravy budou provedeny výhradně na náklady nájemce a podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatele s tím, že před provedením stavebních úprav bude písemně dohodnuto jejich provedení.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. Nájemce je povinen dodržovat platný Domovní řád a zajišťovat celoročně čistotu a pořádek užívaných prostor a přístup k nim.
8. 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
9. 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.
10. 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: [REDACTED]
11. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy související s provozovanou činností a aktuálně platné obecně závazné vyhlášky.
12. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu a výpůjčky do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti z této Smlouvy nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
14. 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).
15. Předmět nájmu a výpůjčky je součástí Městské památkové zóny Zlín prohlášené vyhláškou Jihomoravského krajského národního výboru v Brně ze dne 20. 11. 1990, o prohlášení území historických jader vybraných měst a jejich částí za památkové zóny, která podléhá ochraně podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Z § 14 odst. 2. tohoto zákona vyplývá, že: „Vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, nebo památkové zóny, je povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena“.

#### **ČI. VI.**

##### **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 elektrovizy, 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 1000,-Kč.

**Čl. VII.**  
**Ostatní ujednání**

1. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce může umožnit konání komunitní akce na zahradě a v jídelně.

**Čl. VIII.**  
**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 třech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě 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 1. 8. 2022, nebo jejím zveřejněním v registru smluv, podle toho, která událost nastane později.
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:* 27. 4. 2022 – 12. 5. 2022

*Schváleno orgánem obce:* Rada města Zlína

*Datum a číslo jednací:* 6. 6. 2022 č. usn. 50/11R/2022

Ve Zlíně dne 20. 07. 2022

Nájemce:

Centrum služeb a podpory Zlín, o.p.s.

jednatel

Ve Zlíně dne 22. 07. 2022

Pronajímatel:

Statutární město Zlín

náměstek primátora

## Příloha č. 1: Zákres kopie katastrální mapy



**Budova č. p. 4058 o celkové výměře 768 m<sup>2</sup> – předmět nájmu.**

**Část pozemku p. č. 980/64 o výměře do 3236 m<sup>2</sup> k. ú. Zlín, obec Zlín – předmět výpůjčky.**

**Pozemek p. č. 980/65 o výměře 114 m<sup>2</sup> k. ú. Zlín, obec Zlín – předmět výpůjčky.**