

S M L O U V A

Níže uvedeného dne ujednali podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,

Dům dětí a mládeže Valašské Klobouky, okres Zlín, příspěvková organizace

IČ: 750 82 802

sídlem Valašské Klobouky, Mlýnská 432, PSČ 766 01

zast. ředitelem Mgr. Michalem Láníkem

jako pronajímatel,

a

Mateřská škola Valašské Klobouky, okres Zlín, příspěvková organizace

IČ: 710 02 332

sídlem Valašské Klobouky, Školní 850, PSČ 766 01

zast. ředitelkou Bc. Ivanou Sáblíkovou

jako nájemce,

tuto

nájemní smlouvu:

I.

1.1 Město Valašské Klobouky je vlastníkem:

a) pozemku parc. č. st. 1589, jehož součástí je budova č.p. 432 (dále jen „budova“),

b) pozemků parc. č. 225/1, 227/1, 229, 2180/1, 2207, 4563 a 4585, zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Valašské Klobouky.

1.2 Na základě zřizovací listiny ze dne 21. 9. 2009 a smlouvy o dispozičních právech ze dne 21. 9. 2009, ve znění pozdějších dodatků, byly pozemky, uvedené v čl. I. této smlouvy, svěřeny pronajímateli, který s nimi podle § 27 odst. 5 zák. č. 250/2000 Sb. hospodaří a je oprávněn přenechat je do nájmu.

1.3 V 1. nadzemním podlaží budovy jsou vymezeny nebytové prostory sloužící k provozu dětské skupiny, jak je uvedeno ve schématu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a to:

1. hlavní prostory: denní místnost dětí č. 128 o výměře 90,59 m², přípravná pokrmů č. 129 o výměře 10,86 m², WC a umývárna dětí č. 130 o výměře 13,59 m², šatna dětí č. 131 o výměře 19,88 m², úklidová místnost č. 135 o výměře 2,58 m², WC učitelky č. 140 o výměře 2,91 m², šatna učitelky č. 142 o výměře 4,50 m²

2. vedlejší prostory: chodba č. 134 o výměře 19,10 m², chodba č. 126 o výměře 33 m², schodiště č. 141 o výměře 13,20 m², WC imobilní č. 120 o výměře 3,10 m², sprcha imobilní č. 121 o výměře 3,62 m².

1.4 Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory, uvedené v čl. I. odst. 1.3 této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“), a části pozemků parc. č. 225/1, 227/1, 229, 2180/1, 2207, 4563 a 4585, jak je zakresleno v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „zahrada“).

1.5 Vybavení nebytových prostor a zahrady, jehož vlastníkem je pronajímatel, je uvedeno v příloze č. 3 této smlouvy. Nájemce není oprávněn toto vybavení z nebytových prostor a zahrady, ve kterých jsou umístěny, vynášet, nechat vynést či umožnit jejich odnesení bez předchozího písemného povolení pronajímatele. Pokud by nájemci hrozila exekuce, insolvence či jiné obdobné soudní řízení, je povinen okamžitě o tom písemně informovat pronajímatele a dále je povinen zajistit, aby veškeré tyto subjekty (soudní vykonavatel, exekutor, insolvenční správce, věřitelé, apod.) byly řádně a včas spraveny o té skutečnosti, že nájemce není vlastníkem vybavení.

1.6 Nájemce bere na vědomí, že:

- a) hlavní prostory bude užívat výlučně sám pro sebe,
- b) vedlejší prostory budou spolu s ním užívat další nájemci jiných nebytových prostor v budově tak, aby rozsah jeho práva užívat tyto vedlejší prostory odpovídal poměru součtu výměr hlavních prostor pronajatých nájemci a součtu výměr hlavních prostor,
- c) zahradu bude užívat výlučně sám pro sebe pouze každý všední den v době od 9.30 hod. do 11.30 hod.; jinak bude zahrada přístupná veřejnosti.

1.7 Nájem je sjednán za účelem provozování služby péče o dítě v dětské skupině podle zák. č. 247/2014 Sb.

II.

2.1 Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory a zahradu včetně jejich vybavení do nájmu na dobu určitou od 1. 10. 2022 do 30. 9. 2024.

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

2.3 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že k předání a převzetí nebytových prostor a klíčů dojde dne 26. 09. 2022. O předání bude pořízen zápis.

III.

3.1 Nájemce je povinen platit nájemné ve výši 211.200,-- Kč za kalendářní rok.

3.2 Nájem je podle § 56a odst. 1 zák. č. 235/2004 Sb. osvobozen od DPH.

3.3 Nájemné je splatné ve dvou pololetních splátkách po 105.600,-- Kč, splatných vždy nejpozději do 15. 6. a 15. 12. každého roku na účet pronajímatele č. 35-7349580257/0100, VS: 71002332.

3.4 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že dnem uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den posledního kalendářního měsíce každého kalendářního pololetí.

IV.

4.1 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.

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

V.

5.1 S užíváním nebytových prostor jsou spojeny služby, a to dodávky tepla, elektrické energie, studené vody a teplé vody, odvoz komunálního odpadu a připojení k internetu, které zajistí pronajímatel. Nájemce je povinen platit podle § 9 odst. 1 zák. č. 67/2013 Sb. paušální platbu tyto služby, která je již zahrnuta v nájemném.

5.2 Veškeré ostatní služby je povinen zajistit si nájemce sám.

5.3 Vyúčtování skutečných nákladů za služby se neprovádí.

VI.

6.1 Jestliže pronajímatel zjistí nepřiměřeně vysokou spotřebu energií, uvedených v čl. V. odst. 5.1 této smlouvy, je oprávněn domáhat se zvýšení nájemného.

VII.

7.1 Nájemce si sám provádí a nese náklady na drobné opravy v nebytových prostorách a na zahradě související s jejich užíváním, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou; to vše v rozsahu podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. s výjimkou nákladů na drobné opravy vymezené podle výše nákladů, které podle dohody smluvních stran hradí nájemce až do výše 2.000,-- Kč v každém jednotlivém případě.

7.2 Roční limit nákladů podle § 6 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. se neuplatní.

VIII.

8.1 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytových prostorách a na zahradě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení odpovídajícího projektu navrhovaných úprav. Nezaváže-li se k tomu pronajímatel výslovně písemně, nebude se ani částečně podílet na jakýchkoliv nákladech stavebních úprav nebytových prostor či zahrady, které nájemce případně provede se souhlasem pronajímatele. V případě provedení odsouhlasených úprav je budoucí nájemce povinen před ukončením nájmu uvést nebytové prostory i zahradu do původního stavu, nebude-li písemně dohodnuto jinak.

8.2 Za to, že nebytové prostory a zahrada sloužící k provozování služby péče o dítě v dětské skupině budou splňovat hygienické, technické, požárně bezpečnostní, zdravotní, stravovací a jiné podmínky stanovené obecně závaznými předpisy či rozhodnutími příslušných orgánů státní správy, odpovídá nájemce.

8.3 Nájemce odpovídá za řádný provoz své činnosti v nebytových prostorách i na zahradě a na svůj náklad provádí údržbu, prohlídky, kontroly a revize elektrických

instalací a elektrických zařízení, plynových zařízení, požárně bezpečnostních zařízení, hasicích zařízení, vzduchotechniky a klimatizace, a to ve lhůtách stanovených právními předpisy a technickými normami.

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

8.5 Nájemce je povinen v případě své nepřítomnosti, 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 a na zahradu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

8.6 Nájemce nesmí v nebytových prostorách a na zahradě provozovat jinou než sjednanou činnost.

IX.

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

9.2 Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory ani zahradu nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

X.

10.1 Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % za každý, byť i započatý, den prodlení z dlužné částky, ocitne-li se v prodlení se zaplacením nájemného podle této smlouvy.

10.2 Nevyklídí-li nájemce nebytové prostory a zahradu v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem 365 dní v roce.

10.3 Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,-- Kč za každý jednotlivý případ, kdy poruší:

- a) zákaz provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebytových prostorách či na zahradě nebo
- b) zákaz přenechat nebytové prostory či zahradu nebo jejich část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

10.4 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.

XI.

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

11.2 Nájem lze vypovědět z jakéhokoli jiného důvodu nebo i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba v takovém případě činí 12 měsíců a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

11.3 Pronajímatel může vedle toho nájem vypovědět také z důvodů, že nájemce:

- a) poskytne nebytové prostory či zahradu nebo jejich části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo k nim zřídí jiné užívací právo třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- b) se ocitne v prodlení o více než 30 dnů se zaplacením nájemného,
- c) převede nájem v souvislosti s převodem své činnosti, jíž nebytové prostory a zahrada slouží, nebo při jiné příležitosti na třetí osobu,
- d) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v nebytových prostorách či na zahradě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- e) provozuje v nebytových prostorách či na zahradě jinou činnost, než je uvedeno v čl. I. odst. 1.7 této smlouvy.

Výpovědní doba v těchto případech činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

11.4 V den, kdy nájem končí, je nájemce povinen nebytové prostory i zahradu 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 i zahradu vyklidit na náklady nájemce sám.

11.4 O vyklizení a odevzdání nebytových prostor a zahrady bude pořízen zápis.

XII.

12.1 Vylučuje se použití § 2315 o.z.

XIII.

13.1 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem zástupce poslední ze smluvních stran a účinnosti uveřejněním v registru smluv. Uveřejnění zajistí pronajímatel. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním celé této smlouvy včetně potřebných metadat.

XIV.

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

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

14.3 Podle § 41 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. se potvrzuje, že pronájem nebytových prostor a zahrady na základě této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Valašské Klobouky ze dne 22. 08. 2022, č. 107/491/2022.

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

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

Ve Valašských Kloboukách dne 29.8.2022

.....
Mgr. Michal Láník, ředitel DDM

.....
Bc. Ivana Sábliková, ředitelka MŠ