

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále také „smlouva“)
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

Městské lesy Rožnov, s.r.o.

se sídlem: Kulišťákova 1831, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm

IČ: 603 23 027 DIČ: CZ60323027

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 11530

zastoupena: Bc. Václavem Tkáčem, jednatelem společnosti

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., číslo účtu: 3492231/0300

(dále jako „pronajímatel“)

a

Město Rožnov pod Radhoštěm

se sídlem: Masarykovo náměstí 128, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm

IČ: 00304271 DIČ: CZ00304271

zastoupené: Mgr. Tomášem Grossem, místostarostou, na základě usnesení Zastupitelstva města Rožnov pod Radhoštěm č. 5/2/ZM/08/11/2022 ze dne 8.11.2022

bankovní spojení: ČSOB, a.s., číslo účtu: 249738406/0300

(dále jako „nájemce“)

spolu jako „smluvní strany“ nebo „strany“.

I.**Úvodní ustanovení, předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemků p. č. 269/1 a p. č. 269/2, které jsou zapsány na listu vlastnickém č. 64 pro obec Rožnov pod Radhoštěm a katastrální území Tylovice, vedeným Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí (dále jen „pozemky“). Součástí uvedených pozemků je stavba – budova č.p. 1828, (dále jen „budova č.p. 1828“).
2. V II. nadzemním podlaží budovy č.p. 1828 se nachází nebytový prostor vyznačený v situačním plánu jako č. 2 – zasedací místnost, jenž tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást smlouvy (dále jen „nebytový prostor“).
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor o podlahové ploše 8,5 m x 4,5 m, celkem 36 m² (dále jen „předmět nájmu“). Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu zaplatit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, to vše v dohodnuté výši a za podmínek sjednaných touto smlouvou. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společné prostory a sociální zařízení v budově č.p. 1828.
4. Pronajímatel nájemci pronajímá předmět nájmu k využití jako **skladovací prostory** pro skladování zejména volebních materiálů a dále jako **volební místnost** ve dnech konání voleb. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že je mu

stav předmětu nájmu, po faktické i právní stránce znám, byl s ním pronajímatelem před podpisem této smlouvy detailně seznámen; shledává jej jako zcela vyhovující pro svoje potřeby. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel předmět nájmu předá nájemci v den podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán smluvními stranami protokol.

5. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v budově č.p. 1828 nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy č.p. 1828.

II.

Nájemné a úhrada plnění spojených s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 3.000,- Kč za kalendářní měsíc bez DPH.
2. Nájemné bude placeno nájemcem ve čtvrtletních splátkách vždy dopředu bezhotovostním převodem na účet pronajímatele na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne doručení daňového dokladu.
3. Nájemné za část kalendářního měsíce, ve kterém je nájemní smlouva uzavřena nebo ukončena, se stanoví podle počtu kalendářních dnů nájmu v měsíci.
4. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné bezhotovostním převodem, přičemž platba se považuje za provedenou jejím odečtením z účtu nájemce. Pronajímatel pro platbu nájemného vystavuje příslušný daňový doklad - fakturu. Pronajímatel bude zasílat daňový doklad elektronickou poštou na e-mailovou adresu nájemce faktury@roznov.cz .
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemné se bude v průběhu trvání této nájemní smlouvy každoročně zvyšovat o míru inflace, maximálně však do výše 5 %, přičemž podkladem pro výpočet budou oficiální statistické údaje. Nájemné bude upraveno vždy k 1.4. kalendářního roku a bude platit do 31.3. následujícího roku. První úprava nájemného o míru inflace se uplatní k **1.4.2023**. Pokud nájemné a úhrada za poskytované služby nebudou v termínu splatnosti zaplacený, dostává se nájemce do prodlení a zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Strany se se dohodly, že pronajímatel zajistí elektrickou energii související s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“). Náklady spojené se zajištěním a dodávkou služby nejsou součástí nájemného a smluvní strany se dohodly na úhradě dodávky služby takto: Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhradu za odběr elektrické energie, a to formou čtvrtletních záloh, každá ve výši 3/12 z celkové částky za předchozí kalendářní rok (dále jen „záloha“ nebo „zálohy“). Zálohy za odběr elektrické energie, zaokrouhlené na celé koruny nahoru, platí nájemce bezhotovostním převodem do 14. dnů příslušného měsíce na účet pronajímatele na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem. **Pro období od 1.1.2023 do 31.12.2023 je dohodnuta částka zálohy ve výši 1.500,- Kč/čtvrtletí za odběr elektrické energie.**

7. Předmět nájmu má samostatné měření elektrické energie, a to podružným elektroměrem. Vyúčtování nájemcem zaplacených záloh za odebranou elektrickou energii a skutečně odebrané elektrické energie dle výpočtu bude provedeno fakturací pronajímatele nájemci na základě ročního vyúčtování předloženého pronajímateli dodavatelem služeb do 30 dnů po předložení tohoto vyúčtování pronajímateli. Případný nedoplatek nebo přeplatek je splatný do 15 dnů od obdržení vyúčtování. Nájemce je oprávněn uplatnit proti tomuto vyúčtování námitku do 30 dnů ode dne obdržení vyúčtování. Toto ujednání se uplatní také při skončení nájmu dle této smlouvy před uplynutím ujednané doby. Společně s vyúčtováním zaplacených záloh a skutečně odebrané elektrické energie obdrží nájemce nový předpis záloh. Nájemce s takovým postupem souhlasí.
8. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli služby podle odst. 5. a 6. tohoto článku smlouvy bezhotovostním převodem, přičemž platba se považuje za provedenou jejím odečtením z účtu nájemce. Pronajímatel pro platbu úhrady za služby vystavuje příslušný daňový doklad - fakturu. Pronajímatel bude zasílat daňový doklad elektronickou poštou na e-mailovou adresu nájemce faktury@roznov.cz .
9. Smluvní strany sjednávají, že ostatní plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (neuvedená v odst. 5. - 7. tohoto článku smlouvy) nezajišťuje pronajímatel, tyto si je nájemce povinen zajistit sám prostřednictvím smluv uzavřených s dodavatelem daných plnění. Pronajímatel je mu k tomu povinen poskytnout nezbytnou součinnost.
10. Pronajímatel oznámí nájemci plánované přerušení dodávek služeb obvyklým způsobem.
11. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek služeb způsobené poruchami, haváriemi a živelnými pohromami. Také neodpovídá za nedodání služeb, jež bylo zapříčiněno mimo působnost a vliv pronajímatele.

III.

Doba nájmu, povinnosti při skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává **na dobu neurčitou** od 1.12.2022.
2. Po uplynutí doby nájmu je nájemce povinen nejpozději do 7 dnů (nedohodne-li se s pronajímatelem písemně jinak) předmět nájmu protokolárně předat pronajímateli zpět ve stavu, v jakém ho převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Smluvní strany výslovně sjednávají, že při předání pronajímateli musí být předmět nájmu vyklizený, čistý, povrchy stěn a stropů opraveny (zasádrovány díry) a opatřeny bílou malbou.
3. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
4. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné ke dni skončení nájmu.

IV.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel předá nájemci klíče od předmětu nájmu a od budovy č.p. 1828 v den podpisu této smlouvy při protokolárním předání předmětu nájmu.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a za účelem dohodnutým v této smlouvě.
3. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v předmětu nájmu změny, které by vedly k jeho zhodnocení po technické stránce.
4. Nájemce je povinen hradit běžnou údržbu prostoru a dále opravy v předmětu nájmu, které za jednotlivou opravu nepřesáhnou částku 500,- Kč bez DPH. Náklady na dopravu spojené s opravami a údržbou dle věty první se do nákladů na jednotlivou opravu nezapočítávají. Nájemce je povinen a zavazuje se realizovat opravy v předmětu nájmu za ceny v místě a čase obvyklé.

Běžnou údržbou se mimo jiné pro účely této smlouvy rozumí:

- a) opravy povrchu stěn a stropu včetně maleb,
 - b) opravy vrchních částí podlahových krytin, výměny prahů a okrajových lišt,
 - c) opravy zasklení oken, pohyblivých částí oken a dveří, zámky, kliky a kování,
 - d) opravy rolet a žaluzií,
 - e) opravy a výměny elektrických vypínačů, zásuvek, jističů,
 - f) výměny svítidel (žárovek a zářivek).
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
 6. Nájemce je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém k užívání a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.

V.

Ukončení nájmu

1. Smluvní strany sjednávají, že nájem mohou vypovědět z následujících důvodů:
 - 1.1 Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou tak, že dochází k jeho prokazatelnému znehodnocování,
 - b) nájemce provedl v předmětu nájmu změny v rozporu s čl. IV. odst 3 smlouvy,
 - c) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
 - 1.2 Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu jestliže:
 - a) se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce dlouhodobě nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání,
 - b) pronajímatel závažným způsobem opakovaně (tj. minimálně třikrát) poruší svou povinnost zajistit služby dle čl. II. odst. 5. Smlouvy.

2. Výpovědní doba jak v případě nájemcovy, tak pronajímatelovy výpovědi z důvodů uvedených v odstavci 1. činí 2 měsíce, přičemž počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.
4. Výpověď i dohoda o ukončení smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.

VI. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti 1. 12. 2022.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně – dodatky podepsanými oběma smluvními stranami/ oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Dodatek se neuzavírá v případě změny názvu/jména pronajímatele, statutárního orgánu, sídla či bankovního účtu kterékoli ze smluvních stran. V takovém případě postačí písemné oznámení o změně, které v případě změny bankovního účtu pronajímatele musí být doloženo kopií smlouvy o zřízení účtu.
3. Smluvní strany se zavazují neprodleně vzájemně informovat o změně všech skutečností, které mohou mít vliv na plnění práv a povinností z této smlouvy.
4. V případě, že dojde ke změně jakýchkoliv skutečností týkajících se smluvních stran, je smluvní strana, u níž taková změna nastala, povinna ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy k takové změně došlo, písemně o této změně informovat druhou smluvní stranu, jinak odpovídá za škodu, která druhé smluvní straně v důsledku porušení této povinnosti vznikla.
5. Práva a povinnosti v této smlouvě neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; pokud se některé z ujednání obsažených v této smlouvě neshoduje se zákonnými ustanoveními, jde o projev vůle smluvních stran se od zákonných ustanovení odchýlit a nahradit ustanovení ujednáními obsaženými v této smlouvě.
6. Ukáže-li se kterékoliv z ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné nebo se z jakýchkoliv důvodů neplatným nebo neúčinným stane, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy. Pro takový případ se smluvní strany zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným a účinným tak, aby význam ustanovení neplatného nebo neúčinného zůstal zachován.
7. Dojde-li po uzavření této smlouvy ke změně právních předpisů, v jejímž důsledku vznikne povinnost upravit smluvně záležitosti touto smlouvou dosud neupravené, zavazují se smluvní strany přijmout bez zbytečného odkladu dodatek k této smlouvě, kterým chybějící záležitosti upraví tak, aby obsah dodatku při zachování požadavků stanovených právním předpisem odpovídal účelu této smlouvy.

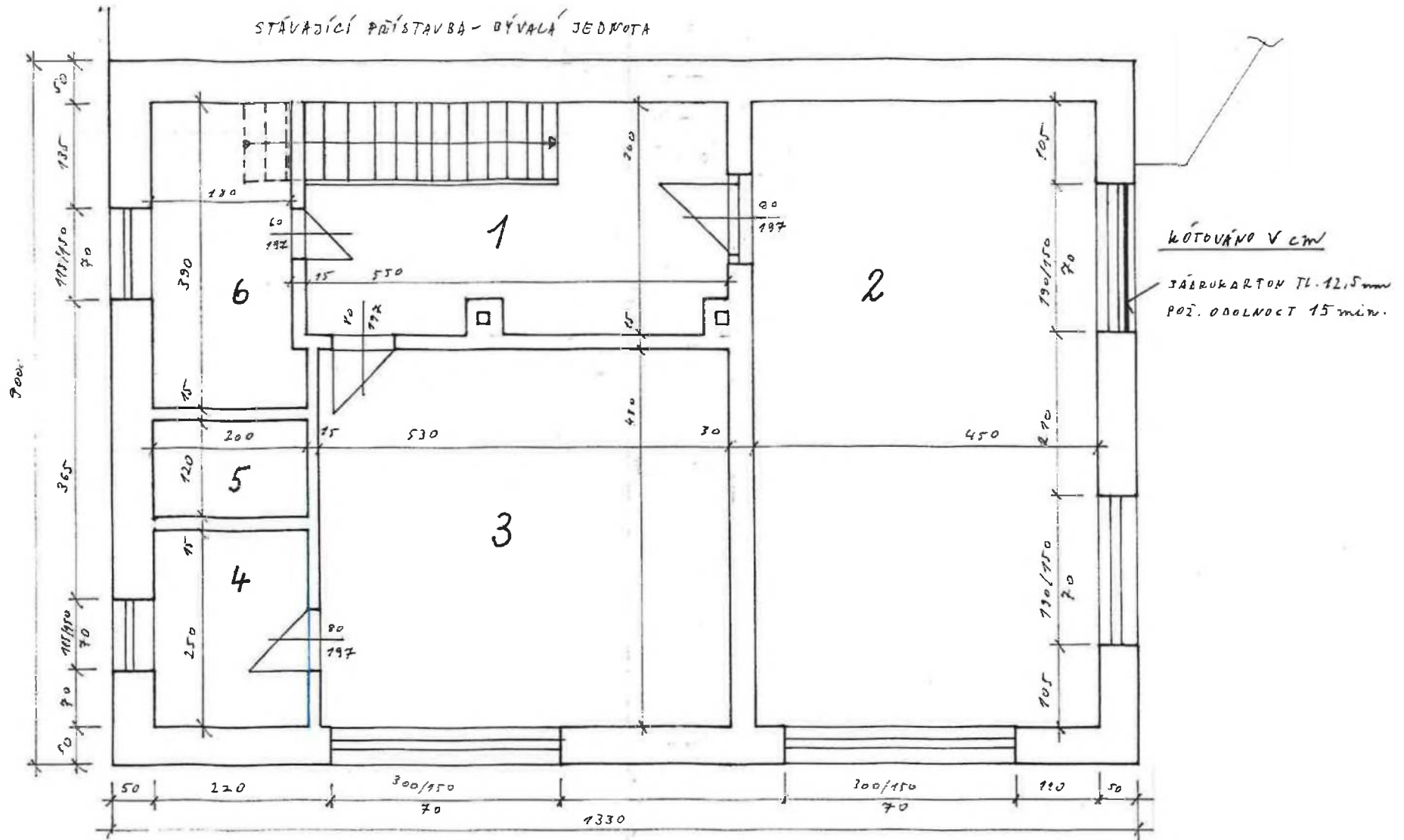
8. Odpověď smluvní strany podle § 1740 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s dodatkem či odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
9. Smluvní strany potvrzují, že uzavření této smlouvy je výsledkem jednání stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah této smlouvy.
10. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nichž každá strana obdrží dva výtisky.
11. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – situační plánek předmětu nájmu.
12. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly či chtěly ujednat. 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 žádné ze smluvních stran jakýkoli závazek.
13. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, porozuměly jejímu obsahu, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s touto smlouvou připojují své podpisy.
14. Smluvní strany berou na vědomí možnost zveřejnění údajů podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a to v rozsahu a postupem a v souladu s uvedeným právním předpisem, a dále se zveřejnění (včetně zpracování) této smlouvy, příp. všech údajů uvedených v této smlouvě a jejích případných přílohách a dodatcích, na webových stránkách města, v informačních, organizačních a evidenčních systémech města, příp. systémech/registrech dle platných právních předpisů.
15. V případě, že podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), vznikne povinnost tuto smlouvu zveřejnit prostřednictvím Registru smluv, toto zveřejnění zajistí nájemce.
16. Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem. Tuto smlouvu schválila Rada města Rožnov pod Radhoštěm usnesením č. 30/3/RM/14/11/2022 na svém zasedání dne 14.11.2022.

V Rožnově pod Radhoštěm, dne 28.11.2022

.....
Za pronajímatele: Bc. Václav Tkáč

.....
Za nájemce: Mgr. Tomáš Gross

STÁVAJÍCÍ PŘÍSTAVBA - BYVALÁ JEDNOTA



LEGENDA

- 1 - CHODBA; SCHODIŠTĚ
- 2 - ZASEDACÍ MÍSTNOST
- 3 - SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST; KANCELÁŘ; KMIHOVNA
- 4 - SKLAD INVENTÁŘE SOH
- 5 - HASIČSKÁ VĚŽ
- 6 - KUCHYŇKA

PROJEKTANT		
INVESTOR		
MÍSTO	TLouice 225; p. 0. 269	M 1:50
NÁZEV STÁVAJÍCÍ STAV	HAS. ZABROVNICE	Datum 04/02
		Formát 2A4
	PUDORYS - II. NP.	A. C. 04/82