



S00JP016SQKT

statutární město Zlín

se sídlem: náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

IČO: 00283924

DIČ: CZ00283924

jehož jménem jedná: Ing. et Ing. Jiří Korec, primátor

zástupce ve věcech smluvních: Mgr. Pavel Brada, náměstek primátora

odpovědný útvar: Odbor majetkové správy, oddělení správy nebytových domů

bankovní spojení: [REDACTED]

variabilní symbol: **9611 00 0254**

- dále jen „pronajímatel“

a

Centrum služeb a podpory Zlín, o.p.s.

se sídlem: Mostní 4058, 760 01 Zlín

právní forma: obecně prospěšná společnost

IČO: 25300083

DIČ: CZ25300083

zapsaná: v rejstříku obecně prospěšných společností u Krajského soudu v Brně,

oddíl O, vložka 6

jejímž jménem jedná [REDACTED] ředitel

bankovní spojení: [REDACTED]

- dále jen „nájemce“

u z a v í r a j í

Smlouvu o nájmudle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů**4000 23 0430**

(dále jen „smlouva“)

Čl. I.**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 9388 (vznikl geometrickým plánem č. 9779-10/2023 z pozemku p. č. 980/64), k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na němž je umístěna budova č. p. 7267, určená pro účely poskytování sociální služby - sociální rehabilitace (pobytová forma) (dále i jen „předmět nájmu“). Adresní místo: Bratří Sousedíků, 760 01 Zlín.
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci pozemek p. č. 9388 o celkové výměře 355 m², jehož součástí je budova č. p. 7267 (dále i jen „budova“), vše k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsáno na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, za podmínek v této smlouvě ujednaných. Předmětem nájmu je i vybavení budovy movitými věcmi, jejichž soupis bude předmětem dodatku k této smlouvě.
3. Smluvní strany prohlašují, že jim je skutečné umístění a rozsah předmětu nájmu znám a že považují specifikaci předmětu nájmu v této smlouvě za dostatečnou.

Čl. II. Účel nájmu

1. Nájemce bude výše uvedený předmět nájmu užívat za účelem poskytování sociální služby - sociální rehabilitace (pobytová forma).
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat řádně a v souladu s účelem dle odst. 1. tohoto článku.
3. Dohodnutý účel předmětu nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, schváleného Radou města Zlína, změněn.

Čl. III. Úhrada za nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí: **680 880,00 Kč/rok bez DPH/rok.**
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) za příslušné kalendářní pololetí 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. Plnění je uskutečněno prvním dnem měsíce května a listopadu příslušného kalendářního roku.
4. Nájemce se zavazuje hradit veškeré náklady spojené s užíváním a provozem předmětu nájmu (el. energie, plyn, otop, vodné, stočné, odvoz komunálního odpadu, telekomunikační služby, ostrahu předmětu nájmu, pojištění vnesených věcí, pojištění z odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, apod.), poskytovatelům těchto služeb, se kterými je povinen uzavřít samostatně smlouvy. Na vlastní náklady si zajistí nájemce úklid, běžnou údržbu vč. malování.
5. Nepotrvá-li nájemní vztah celé pololetí, zaplatí nájemce poměrnou část nájemného dle odst. 1 tohoto článku.
6. Nájemce má povinnost oznámit pronajímateli zahájení činnosti v předmětu nájmu k účelu uvedeného v Čl. II, odst. 1 této smlouvy. První fakturace za nájem bude ode dne uvedeného v pověřovacím aktu k výkonu služby obecného hospodářského zájmu – pobytové sociální rehabilitace, jež vydá Zlínský kraj nájemci, který je povinen tento dokument předložit pronajímateli.
7. 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.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že výše nájemného bude jednou za dva roky aktualizována tak, aby reflektovala obvyklou výši nájemného 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

1. Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu určitou 25 let, s účinností od uveřejnění smlouvy o nájmu v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol.
3. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu o nájmu bude možné ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou z důvodu porušení ujednání smlouvy, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, jedné nebo druhé smluvní straně, uvedené v této smlouvě.
4. V případě skončení nájmu bude nájemce povinen vyklidit a předat pronajímateli předmět nájmu ke dni skončení nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, a to na základě předávacího protokolu.
5. V případě, že nebude předmět nájmu vyklizen a předán ke dni skončení nájmu, bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč za každý kalendářní den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli. Tuto smluvní pokutu bude povinen nájemce uhradit pronajímateli neprodleně po jejím vyúčtování od pronajímatele.

Čl. V. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že se před převzetím předmětu nájmu seznámil s předmětem nájmu, s jeho stavem a užíváním.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanoveném v této smlouvě.
3. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zabezpečit celoroční úklid a údržbu zeleně v zaužívané ploše, příslušící k předmětu nájmu (budově), což bude řešeno dodatkem k této smlouvě.
4. Nájemce se zavazuje zabezpečit celoroční úklid prostorů před vchody do předmětu nájmu (budovy) a případné zpevněné plochy, chodníky a parkovací stání, příslušící k předmětu nájmu (budově).
5. Nájemce je oprávněn umístit na domě obvyklé návěští (po předchozím projednání s pronajímatelem o místě a způsobu umístění), aniž by pronajímatel požadoval zvláštní náhradu.
6. Veškeré stavební či jiné úpravy předmětu nájmu podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatele s tím, že před jejich provedením bude písemně dohodnut způsob jejich provedení a financování.
7. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu po celou dobu nájmu jako řádný hospodář.
8. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu, a to za přítomnosti nájemce (pověřené osoby nájemce).
9. Pronajímatel je oprávněn do předmětu nájmu vstoupit bez přítomnosti nájemce (pověřené osoby nájemce) pouze 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).

10. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav předmětu nájmu.
11. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu po celou dobu nájmu a nese veškeré náklady spojené s užíváním, opravami a údržbou předmětu nájmu.
12. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které bude třeba provést na předmětu nájmu. Při porušení této povinnosti bude odpovídat nájemce za škodu tím způsobenou. Veškeré potřeby oprav musí být předem konzultovány s pronajímatelem.
13. V případě poškození předmětu nájmu ze strany nájemce je nájemce povinen na své náklady škody na předmětu nájmu odstranit. Pokud by nájemce nesplnil tuto povinnost, dohodly se smluvní strany na přefakturaci všech vynaložených nákladů pronajímatele na uvedení předmětu nájmu do původního stavu. Vynaložené náklady pronajímatele je nájemce povinen uhradit na účet pronajímatele do 30 dnů od zaslání faktury ze strany pronajímatele. Povinnost uhrazení přefakturované platby bude splněna až připsáním příslušné platby na účet pronajímatele.
14. Nájemce je povinen provádět pravidelné kontroly a údržbu střechy, zejména odstraňování nečistot a listí z okolí střešních vpustí a podokapních žlabů dle potřeby.
15. Nájemce je povinen zajišťovat periodické kontroly a revize elektrických, plynových případně jiných zařízení, umístěných v předmětu nájmu, revize hromosvodu, komínu a elektroinstalace objektu a další revize vyplývající z právních předpisů, odstranit na své náklady zjištěné závady a o provedené periodické kontrole či revizi a odstranění závad předat pronajímateli revizní zprávu na email: [REDACTED]
16. Nájemce je povinen dodržovat po celou dobu nájmu platné bezpečnostní, požární, hygienické a další právní předpisy související s jeho provozovanou činností dle účelu nájmu specifikovaného v odst. 1 článku II. této smlouvy.
17. Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
18. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě (mimo účel nájmu, uvedený v odst. 1 článku II. této smlouvy, tj. mimo užívání předmětu nájmu za účelem poskytování sociální služby - sociální rehabilitace (pobytová forma).
19. Smluvní strany se dohodly, že pojištění budovy zajistí pronajímatel. Nájemce se zavazuje zajistit pojištění svého majetku, umístěného v budově a pojištění odpovědnosti za škodu, kterou způsobí v souvislosti se svou činností.
20. V případě zjištění závad či vzniku škody na předmětu nájmu v záruční době je nájemce povinen toto neprodleně oznámit pronajímateli a další úkony činit dle jeho pokynů, neboť na předmět nájmu se vztahují záruky dodavatelů, kteří realizovali výstavbu předmětu nájmu. Záruční doba na stavební práce a dodávky je 60 měsíců. Záruka na jednotlivé komponenty (nakupované výrobky a zařízení), kde je výrobcí a dodavateli poskytována záruka kratší, bude zhotovitelem poskytována nejméně v délce 24 měsíců.

Článek VI.

Práva a povinnosti nájemce na úseku PO a BOZP

1. 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.

2. Při plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů a ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, 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 a udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany,
 - oznamovat bez odkladu hasičskému záchrannému sboru a pronajímateli každý požár vzniklý v předmětu nájmu,
 - označit 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,
 - vypracovat, vyžaduje-li si to předmět podnikání nebo činnosti, pro předmět nájmu, požární poplachové směrnice a požární evakuační plány a vést příslušnou dokumentaci o PO v souladu s vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, dle zatřídění (členění) provozované činnosti podle požárního nebezpečí,
 - zajišťovat pravidelné revize el. nářadí, PC a el. kancelářské techniky, popř. strojního zařízení dle platných právních předpisů, ČSN a podmínek stanovených výrobcí jednotlivých el. zařízení popř. nářadí, které jsou ve vlastnictví nájemce a které používá ke své podnikatelské a jiné činnosti.
3. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí nedodržením nebo porušením bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů a povinností, které z těchto předpisů vyplývají.
4. 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) 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 1krát 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. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu 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“.

Čl. VIII.

Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje nájemci, že:
 - a) je řádně existující právnickou osobou podle platných právních předpisů, která je oprávněna uzavřít tuto smlouvu a plnit své závazky z ní vyplývající,
 - b) je oprávněn nakládat s předmětem nájmu,
 - c) nejsou mu známy žádné skutečnosti, které by mohly ohrozit jeho schopnost plnit závazky podle této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje pronajímateli, že:
 - a) je řádně existující právnickou osobou podle platných právních předpisů, která je oprávněna uzavřít tuto smlouvu a plnit své závazky z ní vyplývající,
 - b) není a ani nebyl v úpadku či neschopen plnit své splatné závazky a ani mu úpadek nehrozí,
 - c) nejsou mu známy žádné skutečnosti, které by mohly ohrozit jeho schopnost plnit závazky podle této smlouvy.

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dalších právních předpisů České republiky.
2. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s ustanoveními zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a dalších právních předpisů České republiky.
3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku, po dohodě smluvních stran.
5. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo nevymahatelná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
7. 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), ve znění pozdějších předpisů, které zajistí pronajímatel.

8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění dle odst. 7, Čl. IX této smlouvy.
9. 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.

Doložka ve smyslu § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Doba zveřejnění:

8. 8. 2019 - 30. 8. 2019

Schváleno orgánem obce:

Rada města Zlína

Datum a číslo usnesení:

23. 9. 2019, usn. č. 131/19R/2019

Ve Zlíně dne 19. 04. 2023

Ve Zlíně dne 19. 04. 2023

Pronajímatel:

Nájemce:

statutární město Zlín
Mgr. Pavel Brada
náměstek primátora

Centrum služeb a podpory Zlín, o.p.s.
Mgr. Ing. Milan Antoš
jednatel