

NÁJEMNÍ SMLOUVA NA PRONÁJEM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená v souladu s § 2201 a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku níže
uvedeného dne, měsíce a roku

mezi

Město Vsetín

se sídlem: Svárov č.p. 1080, 755 01 Vsetín

zastoupené: vedoucím Odboru správy majetku,
investic a strategického rozvoje

IČ: 003 04 450 DIČ: CZ00304450

Bank. spojení:

jako „pronajímatel“ na straně jedné

Edhouse s.r.o.

se sídlem: Vavrečkova 7074, 760 01 Zlín

zastoupená: IČ: 276 90 083 DIČ: CZ27690083

Bank. spojení:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 52306

jako „nájemce“ na straně druhé

Preamble

Tato smlouva navazuje na podnájemní smlouvu uzavřenou mezi společnostmi Edhouse s.r.o. jako podnájemcem a společností Agentura pro ekonomický rozvoj Vsetínska o.p.s., IČO: 268 63 081, jejímž předmětem byl podnájem totožných prostor. V souvislosti s ukončením činnosti společnosti Agentura pro ekonomický rozvoj Vsetínska o.p.s., došlo také k zániku podnájemní smlouvy. Společnost Edhouse s.r.o. projevila zájem i nadále užívat uvedené prostory, a tak se smluvní strany dohodly na uzavření této smlouvy, která bezprostředně časově navazuje na končící podnájem.

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti č. p. 3, nacházející se na pozemku p. č.187 a nemovitosti č.p. 4, nacházející se na p. č. 188, zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín, na LV č. 10001, pro obec a k. ú. Vsetín.

II.

Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část nebytových prostor nacházejících se ve 2. NP budovy uvedené v čl. I. této smlouvy. Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory:

nebytové prostory	výměra (m ²)	sazba nájemného (Kč/1 m ² /rok)	roční nájemné celkem (Kč)
Místnost č. 2.14a server	8,85	1.300	338.130
Místnost č. 2.16 kancelář	26,43		
Místnost č. 2.17a zasedací místnost	15,67		
Místnost č. 2.17b kancelář 1	34,12		

Místnost č. 2.17a kancelář 2	34,96		
Místnost č. 2.18a relaxační hala	44,28		
Místnost č. 2.18b chodba s rampou	6,94		
Místnost č. 2.21a kancelář 3	31,87		
Místnost č. 2.21b kancelář 4	35,80		
Místnost č. 2.24 kancelář	15,86		
CELKEM	260,10 m²		338.130 Kč

- (2) Tyto nebytové prostory se pronajímají za účelem provozování kanceláře nájemcem. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele.
- (3) Nájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem nebytových prostor, které tvoří předmět této smlouvy, a že tyto nebytové prostory jsou způsobilé k řádnému užívání k účelu dle této smlouvy.
- (4) Nájemce prohlašuje, že u těch částí příslušenství a součástí nebytových prostor, při jejichž užívání je nutno dodržovat zvláštní pravidla, popřípadě je užívání upraveno návodem nebo technickými normami, byl s těmito pravidly, návody a technickými normami pronajímatelem před převzetím předmětu nájmu do užívání dle této smlouvy seznámen a zavazuje se je dodržovat. Pronajímatel však není povinen seznamovat nájemce s pravidly obecně známými.

III. Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje za užívání předmětných nebytových prostor platit pronajímateli nájemné v úhrnné částce **338.130,-Kč** (slovy: tři sta třicet osm tisíc sto třicet korun českých) ročně. K takto stanovené výši nájemného bude v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZDPH), uplatněna daň z přidané hodnoty ve výši sazby daně platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemné za kalendářní měsíc je sjednáno v režimu dílčích plnění. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění (měsíční nájemné) je ve smyslu § 21 odst. 7 ZDPH, považován první den kalendářního měsíce.

Nájemné za kalendářní měsíc bude hrazeno ve výši **28 178,-Kč plus DPH** ve výši platné sazby daně na základě vystaveného daňového dokladu, se splatností do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele u  variabilní symbol – číslo daňového dokladu – faktury

- (2) Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1 je pronajímatel oprávněn počínaje 1. dubnem kalendářního roku 2025 navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to s účinností od 1. 4. aktuálního kalendářního roku. Tuto změnu je pronajímatel oprávněn provést formou oznámení dopisem adresovaným nájemci.

IV. Služby spojené s nájmem

- (1) Náklady na služby spojené s nájmem bude nájemce hradit následovně:

a) Odvoz odpadu

Náklady budou rozúčtovány na základě fakturace dodavatele a dle podílu pronajaté plochy.
Roční záloha 12.600,- Kč vč. DPH

b) Dodávka elektřiny

včetně spotřeby eklektické energie na vytápění bude přefakturována na základě faktury dodavatele a dle podílu pronajaté plochy.
Roční záloha 242.000,- Kč vč. DPH

c) Úklid

předmětu nájmu, sociálních zařízení a společných prostor – náklad bude rozúčtován dle podílu pronajaté plochy.

Roční záloha 76.000,- Kč vč. DPH

d) Vodné a stočné

bude rozúčtováno na základě faktury dodavatele Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s., a dle přílohy č. 12 Vyhlášky č. 428/2001 Sb.

Roční záloha 7.200,- Kč vč. DPH

e) Správa a zabezpečení objektu

Paušální roční úhrada 25.200,- Kč vč. DPH

- (2) Roční výše souhrnné platby za služby činí **363.000 Kč vč. DPH** (slovy: tři sta šedesát tisíc korun českých). Zálohy za výše uvedené služby budou hrazeny nájemcem čtvrtletně ve výši **90.750,- Kč** na základě vystaveného platebního kalendáře podle § 28 odst. 9 ZDPH. Splatnost záloh je nastavena k **15. dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele u**  **Platební kalendář vystaví pronajímatel nájemci nejpozději do 15. 12. předcházejícího kalendářního roku.**

Vzhledem k datu podpisu této smlouvy se smluvní strany dohodly, že platební kalendář souhrnné platby za služby na rok 2024 bude vystaven do 15. ledna 2024 a splatnost první splátky se stanoví k 31.1.2024.

- (3) Finanční náklady na služby spojené s nájmem za 1 m² nebytového prostoru byly vypočítány podle skutečných nákladů za rok 2023 v dané nemovitosti. Obě smluvní strany prohlašují, že nájemce byl seznámen se skutečností, že ceny jednotlivých médií uvedených v čl. IV. se každoročně mění v závislosti jak na změně cen dle dodavatelů jednotlivých médií, tak i na změně spotřeby jednotlivých služeb v dané nemovitosti. Pronajímatel má tedy právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn změnu výše záloh oznámit nájemci formou dopisu.
- (4) Náklady na služby spojené s nájmem hradí nájemce pronajímateli poměrným dílem, vypočteným podle výměry pronajatého prostoru. Zálohové čtvrtletní platby za služby dle čl. IV. budou vyúčtovány nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku. Nájemce má právo předložit pronajímateli ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb písemné námitky nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování služeb. Pokud nájemce tyto námitky včas neuplatní, platí, že rozsah a způsob vyúčtování služeb schválil. Smluvní strany sjednaly, že z důvodu právní jistoty jsou pozdější námitky nepřijatelné a neúčinné. V případě nedoplatku bude vystavena faktura se splatností 14 dnů ode dne vystavení. Bude-li při vyúčtování vyčíslen přeplatek za služby ve prospěch nájemce, bude tento přeplatek splatný ve lhůtě 14 dnů ode dne vystavení dobropisu. To však neplatí v případě, kdy má nájemce jakékoliv dluhy (tj. i nesplacené) vůči pronajímateli. V takovém případě pronajímatel z přeplatku nejdříve uhradí započtením dluhy nájemce a teprve poté mu případný přeplatek (ponížený o dluhy nájemce vůči pronajímateli) vrátí. Pronajímatel je rovněž, dle svého uvážení, oprávněn uhradit z tohoto přeplatku započtením i budoucí pohledávky vůči nájemci z titulu nájemného a záloh na služby spojených s nájmem. Čas plnění nesplaceného dluhu nájemce a budoucích pohledávek v rozsahu tohoto přeplatku z vyúčtování služeb se tedy pro tento případ sjednává dle § 1962 odst. 3 občanského zákoníku ve prospěch pronajímatele.

V.**Smluvní sankce a promlčecí doba**

- (1) V případě, že se nájemce dostane do prodlení se zaplacením nájemného nebo služeb spojených s nájmem, zavazuje se uhradit úrok z prodlení ve výši **0,1 %** z dlužné částky za každý den prodlení.
- (2) Pokud se nájemce dostane do prodlení s předáním vyklizených nebytových prostor, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **0,2 %** z ročního nájemného za každý i započatý den prodlení.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních sankcí sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo pronajímatele vymáhat i náhradu škody, způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní sankce vztahuje, a to i ve výši smluvní sankce přesahující.

- (4) Smluvní strany se dle § 630 odst. 1 občanského zákoníku dohodly na tom, že promlčecí doba pohledávek pronajímatele a nájemce vzniklých z titulu nájmu založeného touto smlouvou či z titulu užívání předmětu nájmu bez právního důvodu je v trvání deseti let ode dne, kdy mohlo být právo na zaplacení pohledávky uplatněno poprvé.

VI.

Doba trvání nájemního vztahu

- (1) Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**.
- (2) Nájem je možno skončit následujícími způsoby:
- Písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu,
 - Písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je dvanáctiměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - Výpovědí bez výpovědní doby
- V případě, že jedna ze smluvních stran poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem, má druhá smluvní strana právo tuto smlouvu vypovědět, bez výpovědní doby. Výpověď bez výpovědní doby musí mít písemnou formu a musí být zaslána druhé smluvní straně. Právní účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem doručení. Za porušení povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem se pro účely této smlouvy považuje zejména situace, kdy nájemce:
- bude i přes písemnou výzvu pronajímatele pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu, než je uvedeno v čl. II odst. 2 této smlouvy,
 - přenechá nebytový prostor či jeho části do podnájmu, výpůjčky či jiného druhu užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - provede stavební úpravy či jiné změny na předmětu nájmu bez předchozího prokazatelného souhlasu pronajímatele,
 - bude déle než 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného nebo zálohy či vyúčtování za služby spojené s nájmem.

VII.

Ostatní ujednání

- (1) Po dobu nájmu nesmí nájemce provádět, bez souhlasu pronajímatele, žádné stavební úpravy na předmětu nájmu.
- (2) Udržování podstaty budovy a zachovnou údržbu hradí pronajímatel. Nájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených pronajímatelem, včetně havarijních oprav na čísle telefonu: [REDACTED]. Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav, nebo neumožněním jejich provedení, vznikne nájemci odpovědnost za případnou škodu. Pronajímatel je povinen nájemci sdělit ihned poté, co mu nájemce oznámí potřebu opravy, v jakém termínu opravu provede s tím, že obecně je povinen provádět opravy bez zbytečného odkladu, poté co je mu jejich potřeba oznámena. Pokud pronajímatel neprovede potřebné opravy včas, provede opravu na své náklady nájemce, přičemž je oprávněn požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů po pronajímateli.
- (3) Nájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách. Pronajímatel se zavazuje, že bude zajišťovat a hradit na vlastní náklady dle ČSN 331500 periodickou elektro-revizi budovy, hromosvodu a hasicích přístrojů a nájemce je povinen mu to umožnit (např. vstup do kanceláře, přístup ke kontrolovaným zařízením apod.).
- (4) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nesmí nájemce pronajaté nebytové prostory přenechat jinému do podnájmu, výpůjčky či výprosy.
- (5) Pronajímatel je oprávněn během užívání předmětných nebytových prostor nájemcem vstupovat do pronajatých prostor za účelem zjištění stavu pronajatých prostor a za účelem kontroly, zda jsou využívány řádným způsobem, tzn. zejména v souladu s jejich stavebním určením a touto smlouvou. Nájemce je povinen toto pronajímateli kdykoli na základě předchozího oznámení umožnit. Obě strany jsou povinny poskytovat si vzájemnou součinnost.
- (6) Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se předmět nájmu nachází. Zejména se pak zdrží

jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednak tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.

- (7) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení, poškození či jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu či věci pronajímatele, které se v něm nalézají. Nájemce rovněž nese odpovědnost za škodu na věcech třetích osob do pronajatého prostoru vnesených. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
- (8) Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy s péčí řádného hospodáře.
- (9) Nájemce je povinen pečovat o to, aby v pronajímaných prostorách a na objektu samotném nevznikla škoda. Nájemce odpovídá i za škody na pronajatých nebytových prostorách a jejich příslušenství způsobené třetími osobami, kterým umožnil do těchto prostor přístup. Nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu na předmětu nájmu bez ohledu na své zavinění, neprokáže-li, že by ke škodě došlo i jinak.
- (10) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak protipožární pravidla a předpisy. Nájemce zajišťuje v pronajatých prostorách, s výjimkou společných prostor, požární ochranu ve smyslu ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, prováděcích vyhlášek tohoto zákona (vyhláška č. 246/2001 Sb.) a ostatních souvisejících norem a předpisů. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
- (11) Nájemce je povinen dodržovat zásady pro úsporu energií a vody v pronajatých prostorách (např. používání úsporných zdrojů, regulace vnitřní teploty, včasné a řádné opravy kapání nebo protékání vody apod.).
- (12) Nájemce, jako původce odpadu, se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu. Pokud činností nájemce vzniká jiný odpad než komunální odpad, katalogové č. 20 03 01, (tj. odpad, který zbývá po vytřídění využitelných a nebezpečných složek odpadu) je nájemce povinen jej likvidovat samostatně a uchovávat dokumenty o jeho likvidaci. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku. Tato odpovědnost se vztahuje též na situace, kdy bude pronajímateli příslušným orgánem státní správy uložena pokuta či jiná sankce za porušení povinností stanovených právními předpisy na úseku nakládání s odpady, stane-li se toto v souvislosti s porušením povinností uložených nájemci touto smlouvou nebo předmětnými obecně závaznými právními předpisy.
- (13) Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit pronajaté nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce předá vyklizené předmětné nebytové prostory nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu. O předání a převzetí vyklizených nebytových prostor bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci.
- (14) Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodloužení nájmu s předáním předmětu nájmu pronajímateli delším než 2 měsíce, je pronajímatel oprávněn na náklady a nebezpečí nájemce předmětné nebytové prostory otevřít, tyto vyklidit a převzít. Pronajímatel je oprávněn předmětné nebytové prostory otevřít a tyto převzít i před uplynutím výše uvedené lhůty, pokud na předmětu nájmu hrozí vznik škody či tato škoda již vzniká. Nájemce podpisem této smlouvy uděluje pronajímateli plnou moc k otevření a převzetí předmětných nebytových prostor za splnění výše uvedených podmínek. Pokud pronajímatel hodlá otevřít a převzít předmětné nebytové prostory bez účasti nájemce, je povinen k tomu přizvat 3. nezúčastněnou osobu, která svou účast na převzetí nebytových prostor pronajímatelem potvrdí podpisem protokolu o převzetí nebytových prostor. V protokolu budou dále sepsány věci nájemce, které se v předmětných nebytových prostorách nacházejí. Tyto věci budou uloženy u pronajímatele, a to na náklady nájemce. V případě, že se nájemce o tyto věci nepřihlásí ani do 4 měsíců od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci na účet a náklady nájemce vhodným způsobem prodat.
- (15) Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (např. způsobené živelnými událostmi). Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

VIII. Doručování písemností

- (1) Pokud je k některému úkonu dle této nájemní smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenou okamžikem dojití do sféry adresáta, a to i v případě, že druhá strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky apod. V takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy doručenou dnem, kdy se tato písemnost navrátí druhé smluvní straně, jež písemnost odeslala, a to i v případě, kdy smluvní strana, které byla písemnost adresována, se s obsahem zásilky vůbec neseznámí.
- (2) V případě změny adresy pro doručování písemností se nájemce zavazuje písemně oznámit novou adresu pronajímateli nejméně 10 dnů před její změnou. Pokud v důsledku nesplnění této povinnosti nájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná písemnost pro účely této smlouvy za doručenou dnem, kdy se tato písemnost navrátí pronajímateli, a to i v případě, že se nájemce s obsahem zásilky vůbec neseznámí.
- (3) Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu sdělit pronajímateli doručovací adresu k zasílání příslušných písemností (zejména vyúčtování služeb spojených s nájmem nebytového prostoru). V případě, že tak nájemce neučiní je doručovací adresou: Vavrečkova 7074,760 01 Zlín. V této souvislosti je povinen nájemce zajistit si přejímání písemností doručovaných na tuto adresu, a to zejména formou služby poskytované Českou poštou a.s. spočívající v uložení zásilek doručovaných na předmětnou adresu na příslušné pobočce pošty s tím, že nájemce si zásilky osobně vyzvedává sám (tzv. donáška), případně formou zasílání těchto zásilek na aktuální adresu nájemce (tzv. doposílka). Pokud v důsledku nesplnění těchto povinností nájemcem bude doručení zásilky zmařeno, považuje se předmětná zásilka pro účely této smlouvy za doručenou dnem, kdy se tato zásilka navrátí pronajímateli, a to i v případě, že se nájemce s obsahem zásilky vůbec neseznámí.
- (4) V případě, že nájemce má zřízenou datovou schránku, budou mu písemnosti zasílány výhradně datovou zprávou do datové schránky podle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se tímto zavazuje mít po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu tuto datovou schránku zpřístupněnou pro zasílání datových zpráv od právnických osob. Pokud bude datová schránka nájemce znepřístupněna, budou nájemci zasílány písemnosti podle pravidel uvedených v odstavci 1 až 3 tohoto článku smlouvy.

IX. Zvláštní ujednání

- (1) Pronajímatel má právo na náhradu za užívání předmětu bez právního důvodu, a to vždy ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce nebytové prostory pronajímateli v den skončení nájmu, to ode dne skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytové prostory skutečně odevzdá, anebo je pronajímatel dle této smlouvy převezme. Nájemce je dále povinen hradit za tuto dobu rovněž zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor ve výši, jakou hradil před skončením nájmu případně ve výši stanovené pronajímatelem s ohledem na přepokládané roční náklady na další kalendářní rok při změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Tato plnění budou nájemcem uhrazena vždy do posledního kalendářního dne daného měsíce, za který se příslušná náhrada za nájemné a záloha na služby hradí. Vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor pak nájemce uhradí nejpozději do 30 dnů od doručení písemného vyúčtování těchto služeb. V případě prodlení s úhradou těchto plnění, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- (2) Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě uplatňování vzájemných pohledávek vzniklých z titulu nájemního vztahu založeného touto smlouvou, případně z titulu užívání předmětu nájmu bez právního důvodu, mají právo vůči sobě požadovat úhradu **smluvní pokuty** jakožto paušalizované náhrady škody v podobě vynaložení nákladů v souvislosti s tímto vymáháním s tím, že výše této smluvní pokuty je stanovena takto:
 - a) V případě vymáhání pohledávky mimosoudní cestou na základě písemné výzvy k úhradě, zaplatí dlužník smluvní pokutu výši **200,-Kč** za každou zaslanou výzvu. Stejná částka se hradí také za výzvu k vyklizení nebytového prostoru po skončení nájmu.
 - b) V případě soudního vymáhání pohledávky, uhradí dlužník náhradu soudních poplatků a cestovních nákladů stanovených dle příslušného právního předpisu. Dlužník dále uhradí v případě, že věřitel nebude vymáhat pohledávku v zastoupení advokáta či notáře, smluvní

pokutu jakožto paušální náhradu škody v podobě vynaložených nákladů za platy či mzdy zaměstnanců věřitele podílejících se na tomto vymáhání s tím, že tato náhrada pro soudní řízení v jednom stupni je stanovena ve výši **5 %** z žalované jistiny dluhu, minimálně pak **500,-Kč.**

- c) V případě podání žaloby na vyklizení předmětu nájmu nájemce uhradí náhradu soudních poplatků a cestovních nákladů stanovených dle příslušného právního předpisu. Nájemce dále uhradí v případě, že pronajímatel nebude vymáhat splnění této povinnosti v zastoupení advokáta či notáře, smluvní pokutu jakožto paušální náhradu škody v podobě vynaložených nákladů za platy či mzdy zaměstnanců pronajímatele podílejících se na vymáhání této povinnosti s tím, že tato náhrada pro soudní řízení v jednom stupni je stanovena ve výši **1.000,-Kč.**

Uplatněním smluvní pokuty dle tohoto odstavce smlouvy není dotčeno právo věřitele nárokovat po dlužníkovi náhradu nákladů řízení, včetně náhrad dle ustanovení § 151 odst. 3 o.s.ř. v návaznosti na vyhlášku č. 254/2015 Sb.

- (3) Vystaví-li pronajímatel nájemci potvrzení o splnění určitého splatného dluhu podle této smlouvy, představuje toto potvrzení jen doklad o splnění dluhu, který je v potvrzení výslovně uveden. Smluvní strany si odlišně od ustanovení § 1949 a § 1950 občanského zákoníku výslovně ujednávají, že potvrzení o splnění dluhu splatného později automaticky nedokládá, že byl splněn i dluh splatný dříve. Stejně tak potvrzení o splnění jistiny dluhu nedokládá, že bylo splněno i příslušenství tohoto dluhu.
- (4) Ujednání dle čl. VIII. odst. 3 a 4, čl. IX. odst. 1, 2 a 3 smlouvy pak zůstávají v platnosti a účinnosti i po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou.

X.

Ujednání o technickém zhodnocení

- (1) Smluvní strany konstatují, že společnost Edhouse s.r.o. provedla v roce 2019 změny v podnajatých nebytových prostorách, a sice v místnosti s číselným označením č. 2.14, č. 2.16, č. 2.17, č. 2.18 a č. 2.21 ve II. nadzemním podlaží předmětné budovy, když se jednalo o drobné dispoziční úpravy vybraných kancelářských prostor a nezbytného zázemí, jehož součástí bylo také dovybavení daných prostor klimatizačními jednotkami. Náklady na provedení těchto změn byly odhadovány na částku 660.000,- Kč bez DPH.
- (2) Město Vsetín jako vlastník udělilo souhlas se stavebními úpravami za těchto podmínek:
- Edhouse s.r.o. provede stavební úpravy na vlastní náklady
 - Edhouse s.r.o. nemá nárok na vyrovnání za provedené zhodnocení předmětu nájmu,
 - stavební úpravy budou provedeny způsobem a v rozsahu projektové dokumentace Stavební úpravy části 2.NP budovy Horní náměstí Cp. 3 (Maštaliska) ve Vsetíně, zpracované projekční kancelář Šlinz & Štefanidesová s.r.o., sídlem Ústí 29, 755 01 Vsetín, IČ: 037 23 143, ze dne 28.11.2019, kdy smluvní strany prohlašují, že tuto projektovou dokumentaci mají k dispozici v elektronické podobě.
 - stavební úpravy budou provedeny v souladu s platnými právními předpisy, zejména se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, když budova č.p. 3 a č.p. 4 je kulturní památkou ve smyslu ustanovení § 2 tohoto zákona.
- (3) Takto společností Edhouse s.r.o. uhrazené a provedené úpravy mají charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že bylo dohodnuto, že toto technické zhodnocení bude po dobu trvání podnájemního vztahu odepisovat společnost Edhouse s.r.o. Pokud však bude ukončen podnájemní vztah v době do 10 let ode dne 4.12.2019 z důvodů na straně Agentury pro ekonomický rozvoj Vsetínska o.p.s. vznikne společnosti Edhouse s.r.o. nárok na vypořádání technického zhodnocení.
- (4) Smluvní strany se v návaznosti na skutečnosti uvedené v Preambuli této smlouvy a v návaznosti na uvedené ujednání dohodly na totožné úpravě odepisování technického zhodnocení a případného vypořádání technického zhodnocení, tzn.:
- nájemce je oprávněn po dobu tohoto nájemního vztahu odepisovat výše uvedené technické zhodnocení.
 - V případě zániku této smlouvy z důvodů na straně pronajímatele v době do 4.12.2029, má nájemce vůči pronajímateli nárok na vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu vždy ve výši 10% hodnoty z dokončeného technického zhodnocení, a to za každý celý kalendářní rok, který ještě neuplynul do 4.12.2029.
 - Pronajímatel se zavazuje, že nezvýší vstupní cenu předmětu nájmu o hodnotu těchto úprav.

- d) Nárok na vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu však zaniká, pokud nebyly změny na předmětu nájmu provedeny při splnění podmínek dle odst. 2 písm. c) a d) tohoto článku.
- e) Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a s ohledem na změnu předmětu nájmu provedenou dle projektové dokumentace dle odst. 2 písm. c) tohoto článku, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak. Po skončení nájmu ponechá tedy nájemce provedené změny na předmětu nájmu ve stavu, v jakém se v danou dobu nacházejí.

XI.

Závěrečná ujednání

- (1) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- (2) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky, které musí být očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Tímto ustanovením nejsou dotčena oprávnění pronajímatele měnit výši nájemného (dle článku III. odst. 2 smlouvy) a měnit výši ceny za náklady na služby spojené s nájmem (dle článku IV. odst. 4 smlouvy) formou dopisu, a to za splnění podmínek ve výše uvedených ustanoveních smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 582 odst. 2 občanského zákoníku upravující možnosti sjednat změnu smlouvy neformálně, a to poskytnutím plnění. Smluvní strany výslovně vylučují, aby tato smlouva byla doplňována či měněna jinou formou, než jak je stanoveno v tomto odstavci smlouvy.
- (3) Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit peněžité pohledávky z této smlouvy, ani jejich část, na třetí osobu.
- (4) Smluvní strany se odchýlně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.
- (5) Strany stvrzují, že tato smlouva obsahuje jejich úplnou dohodu a že neexistují žádná jiná ujednání, ústní či písemná, která by dále upravovala předmět této smlouvy. Pokud by takováto ujednání existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena beze zbytku touto smlouvou.
- (6) Nájemce prohlašuje, že nemá ke dni podpisu této smlouvy vůči pronajímateli žádné nesplacené dluhy po lhůtě splatnosti. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že se toto prohlášení nájemce v budoucnu ukáže jako nepravdivé či neúplné.
- (7) Smluvní strany se podle § 89a o.s.ř. dohodly, že spory z titulu právního vztahu založeného touto smlouvou, které se nepodařilo odstranit vzájemným jednáním, předloží k rozhodnutí výlučně místně příslušnému soudu podle sídla pronajímatele.
- (8) Tato nájemní smlouva je vyhotovena v elektronické podobě a je opatřena kvalifikovanými elektronickými podpisy zástupců smluvních
- (9) Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vsetín v době od 2.11.2023 do 20.11.2023. Pronajímatel potvrzuje, že tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a byly splněny podmínky pro její platné uzavření stanovené tímto zákonem (§ 41 citovaného zákona), když vedoucí Odboru správy majetku, investic a strategického rozvoje MěÚ Vsetín, je oprávněn uzavřít tuto smlouvu na základě pravomoci, jež mu byla svěřena (delegována) na základě usnesení Rady města Vsetína ze dne 30.10.2023, č.j. 16/29/RM/2023/2, učiněné dle ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění.
- (10) Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran. **Účinnosti nabývá dnem 1.1.2024** za předpokladu, že do tohoto data bude smlouva zveřejněna v registru smluv. Pokud bude zveřejnění smlouvy v registru smluv pozdějšího data, nabývá smlouva účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. V takovém případě se smluvní strany dohodly, že se v době od platnosti této smlouvy do doby nabytí její účinnosti jejich vzájemný vztah řídí právy a povinnostmi v této smlouvě obsaženými.
- (11) Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, jsou k právním úkonům zcela způsobilé a že tuto smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsensu, když tato smlouva zcela odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylu. Autentičnost a platnost této smlouvy stvrzují smluvní strany svými podpisy.

- (12) Nájemce bere na vědomí, že město Vsetín je povinný subjekt k poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále „registr smluv“). Nájemce souhlasí se zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech jednání a okolností s jejím uzavřením souvisejících. Tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb.

Ve Vsetíně, dne

za pronajímatele

Ve Zlíně, dne

za nájemce

