


NÁJEMNÍ SMLOUVA NA PRONÁJEM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. a § 2302
a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále „**občanský zákoník**“)

mezi

Město Vsetín

se sídlem: Svárov č.p. 1080, 755 01 Vsetín
zastoupené: Mgr. Daliborem Sedláčkem, vedoucím odboru správy majetku,
investic a strategického rozvoje Městského úřadu Vsetín
IČ: 003 04 450 DIČ: CZ00304450
Bank. spojení: 

jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

4mont elektric s.r.o.

se sídlem: Horní náměstí 3, 755 01 Vsetín
zastoupená: Ondřejem Topičem, jednatelem společnosti
IČ: 070 87 896
zapsaná v obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka C 74464

jako „**nájemce**“ na straně druhé

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí:

Pozemky

parc. č. 187, zastavěná plocha a nádvoří,
součástí je **stavba** Vsetín, č. p. 3, rod. dům, stavba stojí na pozemku parc. č. 187 (Horní náměstí)

parc. č. 188, zastavěná plocha a nádvoří,
součástí je **stavba** Vsetín, č. p. 4, rod. dům, stavba stojí na pozemku parc. č. 188 (Horní náměstí)

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Vsetín, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území a obec Vsetín (dále „**nemovité věci**“ nebo „**budova**“ nebo „**pozemky**“).

II.

Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část nebytových prostor nacházejících se v 1.PP (v prostorách podzemního parkoviště) budov uvedených v čl. I této smlouvy. Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory.

Nebytový prostor	sazba nájemného bez DPH/měsíc	roční nájemné bez DPH celkem
sklad o výměře 182 m ²	250 Kč	45.500 Kč

(dále „**nebytový prostor**“ nebo „**předmět nájmu**“)

- (2) Tyto nebytové prostory se pronajímají **za účelem zřízení skladu nájemce**. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele.
- (3) Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje převzetí přístupové parkovací karty. Nájemce je povinen kartu do 7 dnů od ukončení nájemní smlouvy vrátit pronajímateli. V případě ztráty přístupové karty je nájemce povinen uhradit poplatek 1.000, - Kč na náklady spojené s deaktivací karty a s vystavením nové přístupové karty.

- (4) 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.
- (5) 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 zaplatit pronajímateli nájemné ve výši **45.500, - Kč** (Slovy: Čtyřicet pět tisíc pět set korun) **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 je sčítáno v režimu dílčích plnění (čtvrtletní nájemné) a bude hrazeno na účet pronajímatele u **čtvrtletně** ve výši **11.375, - Kč plus DPH** na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, se splatností 14 dnů ode dne vystavení. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je ve smyslu § 21 odst. 7 ZDPH považován první den kalendářního čtvrtletí.
- (2) Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1 je pronajímatel oprávněn počínaje 1. dubnem 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 doporučeným dopisem adresovaným nájemci.

IV.

Smluvní sankce a promlčecí doba

- (1) V případě, že se nájemce dostane do prodlení se zaplacením nájemného, 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 0,1 % z ročního nájemného za každý i započatý den prodlení.
- (3) Smluvní strany se dohodly, že úhradou smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, není dotčeno právo pronajímatele vymáhat i náhradu škody, způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, a to i ve výši smluvní pokutu 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.


V.

Doba trvání nájemního vztahu

- (1) Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou**. Počátek nájmu se stanoví od účinnosti této smlouvy (čl. VII odst. 6 této smlouvy).
- (2) Nájem je možno skončit následujícími způsoby:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu,
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je jednoměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) výpovědí bez výpovědní dobyV 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 doručena druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti. 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:
 1. bude i přes písemnou výzvu pronajímatele pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu, než je uvedeno v čl. II odst. 2 této smlouvy,

2. přenechá nebytový prostor či jeho části do podnájmu, výpůjčky nebo výprosy třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
3. provede stavební úpravy či jiné změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele,
4. bude déle než 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného.
5. nezaplatí přes písemnou výzvu pronajímatele nájemné ani do splatnosti příštího nájemného

VI. Ostatní ujednání

- (1) Po dobu nájmu nesmí nájemce provádět, bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy na předmětu nájmu.
- (2) Nájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení havarijních oprav na čísle telefonu:  technik správy nemovitostí.
Nesplněním oznamovací povinnosti o nutnosti oprav, nebo neumožněním jejich provedení, vznikne nájemci odpovědnost za případnou škodu.
- (3) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pronajaté nebytové prostory přenechat jinému do podnájmu, výpůjčky či výprosy.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy s péčí řádného hospodáře a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- (7) Nájemce je povinen pečovat o to, aby v pronajímaných nebytových 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.
- (8) 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, ve znění pozdějších předpisů, prováděcích vyhlášek tohoto zákona (vyhláška č. 246/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů) 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.
- (9) 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.
- (10) Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodlení nájemce 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.
- (11) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného neodevzdá-li nájemce nebytové

prostory pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytové prostory skutečně odevzdá. Toto plnění bude nájemcem uhrazeno vždy do posledního kalendářního dne daného měsíce, za který se příslušná náhrada za nájemné hradí. V případě prodloužení s úhradou těchto plnění, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.

- (12) Pokud k některému úkonu je třeba dle této smlouvy doručení, považuje se písemnost za doručenou i v případě, že smluvní strana její doručení zmaří, např. nevyzvednutím zásilky v úložní době, odmítnutím převzetí zásilky, neoznámení změny doručovací adresy 10 dnů před její změnou apod., kdy v takovémto případě bude předmětná písemnost považována pro účely této smlouvy za 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. K doručení písemnosti postačuje tedy, aby tato písemnost došla do dispozice adresáta.
- (13) Vyžádá-li si to provozní potřeba, jiný naléhavý zájem nebo mimořádné události, je nájemce povinen strpět na dobu nezbytně nutnou omezení nebo přerušování užívání nebytového prostoru. Pronajímatel oznámí nájemci omezení nebo přerušování užívání předmětu nájmu minimálně 5 pracovních dnů předem, s výjimkou havárií a katastrof, kdy nelze dodržet 5denní lhůtu. Nepřekročí-li souvislá doba přerušování nebo omezení délku tří pracovních dnů, není nárok pronajímatele na zaplacení nájemného dle článku III výše dotčen. V opačném případě bude nájemné proporcionalně sníženo.
- (14) Nájemce je povinen zajistit, aby v důsledku jednání nájemce, jeho zaměstnanců, klientů nebo jím pověřených třetích osob nedošlo k zablokování příjezdové cesty nebo jiných komunikací k předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat v předmětu nájmu pořádek, zejména zamezit úniku oleje a jiných kapalin na plochu a případné skvrny odstranit bez zbytečného odkladu na své náklady. Pokud je nájemce v prodloužení se zajištěním pořádku, je pronajímatel oprávněn zajistit pořádek v předmětu nájmu místo nájemce. V takovém případě je nájemce povinen uhradit náklady na zajištění pořádku a smluvní pokutu ve výši **3.000 Kč**.
- (15) Nájemce bere na vědomí, že jeho majetek umístěný v předmětu nájmu není pojištěn pronajímatelem. Nájemce je plně odpovědný za poškození, zničení, odcizení či jakékoliv jiné znehodnocení věcí nalézajících se v předmětu nájmu, které vznikne jeho zaviněním.
- (16) Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě uplatňování vzájemných pohledávek vzniklých z titulu nájemního vztahu založeného touto smlouvou, případně z titulu užívání předmětných nebytových prostor bez právního důvodu, mají právo vůči sobě požadovat úhradu **smluvní pokuty** jakožto paušalizované náhrady škody v podobě vynaložení nákladů v souvislosti s vymáháním pohledávek 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 zasloupanou 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 však **600,-Kč**.
 - c) V případě podání žaloby na vyklizení nebytového prostoru 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.
- (17) 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.
- (18) Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání předmětu nájmu v době **od 1.2.2024 do účinnosti této smlouvy** (čl. VII odst. 6) náleží pronajímateli náhrada, která odpovídá výši nájemného sjednaného v čl. III této smlouvy a délce trvání tohoto bezesmluvního užívání. Takto vyčíslenou náhradu za

bezesmluvní užívání se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 10 dnů od účinnosti této smlouvy na účet pronajímatele.

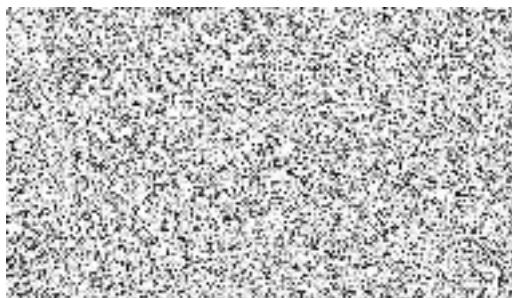
VII.

Závěrečná ujednání

- (1) 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.
- (2) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- (3) 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. 3 smlouvy) smlouvy formou doporučeného dopisu. 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 článku smlouvy
- (4) Tato nájemní smlouva je vyhotovena v elektronické podobě a je opatřena kvalifikovanými elektronickými podpisy zástupců smluvních stran.
- (5) Zveřejnění záměru pronajmout předmětné nebytové prostory schválila Rada města Vsetín dne 12.2.2024, č.j. 25/35/RM/2024. Záměr byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vsetín v době od 13.2.2024 do 29.2.2024. Pronajímatel potvrzuje, že tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, (dále „**zákon č. 128/2000 Sb.**“) a byly splněny podmínky pro její platné uzavření stanovené tímto zákonem (§ 41 zákona č. 128/2000 Sb.), 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 č.j. 13/32/RM/2023 ze dne 4.12.2023, učiněného dle ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb.
- (6) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího 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), (dále „**zákon č. 340/2015 Sb.**“).
- (7) Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a že tuto smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsensu a smlouva odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů, uzavřené nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a nikoliv v tísní. Autentičnost a platnost této smlouvy stvrzují smluvní strany svými podpisy.
- (8) Nájemce bere na vědomí, že město Vsetín je povinný subjekt k poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 340/2015 Sb. Nájemce souhlasí se zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech jednání a okolností s jejím uzavřením souvisejících.

Ve Vsetíně, dne

za pronajímatele



Ve Vsetíně, dne

za nájemce

