

SMLOUVA

o nájmu prostoru služičího podnikání uzavřená dle ustanovení § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění mezi

DISTEP a.s.

zastoupena: [redacted], předsedou představenstva
se sídlem: Ostravská 961, Místek, 738 01 Frýdek-Místek
IČO: 651 38 091
DIČ: CZ65138091
bankovní spojení: [redacted]
zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 1205, vedená u Krajského soudu v Ostravě
(dále jen „Pronajímatel“)

a

Handicap centrum Škola života Frýdek-Místek, o.p.s.

zastoupena: [redacted], ředitelem
se sídlem: Mozartova 2313, Místek, 738 01 Frýdek-Místek
IČO: 018 54 071
bankovní spojení: [redacted]
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností pod spisovou značkou O 1199, vedená u Krajského soudu v Ostravě
Plátce DPH: Ne
(dále jen „Nájemce“)

ve smlouvě společně jen jako smluvní strany

I.

Předmět nájmu a účel užívání

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 360/10 o výměře 487 m², jehož součástí je stavba PS č. 1 - stavba občanské vybavenosti č. p. 2194, ul. J. Lady, Frýdek-Místek, zapsaného na LV 3129 pro k. ú. Místek, vedeného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek. V budově – stavbě občanské vybavenosti pronajímá Pronajímatel Nájemci dle této smlouvy prostor služičí podnikání, nacházející se v I. nadzemním podlaží.
2. Prostor služičí podnikání dle této smlouvy – předmět nájmu tvoří místnosti uvedené v evidenčním listě (**příloha č. 1**), který je nedílnou součástí této smlouvy a jehož přílohou je půdorys I. NP s vyznačením pronajatých místností. Smluvní strany se zavazují, že v případě nesouladu skutečnosti vůči uvedeného evidenčního listu, si poskytnou vzájemnou součinnost pro uvedení v soulad.
3. Nájemce bude uvedený prostor užívat za účelem provozování stacionáře, chráněné dílny obsahující dílnu tkalcovskou, keramickou, šicí a kreativní, které není v rozporu se stavebně technickým určením pronajímaného prostoru služičího podnikání.
4. Změnit dohodnutý účel užívání prostoru služičího podnikání může Nájemce jen se souhlasem Pronajímatele.

II.

Doba nájmu

1. Nájem prostoru služičího k podnikání se sjednává na **dobu neurčitou**.
2. Nájemní vztah může skončit:
 - a) písemnou dohodou obou smluvních stran,

- b) písemnou výpovědí Nájemce
 - ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor služební podnikání určen,
 - přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci,
 - c) písemnou výpovědí Pronajímatele
 - má-li být nemovitá věc, v níž se prostor služební podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, chová se Nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru služebního podnikání.
4. Za hrubé porušení smluvních povinností, pro které je možno tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu vypovědět Pronajímatelem, se považuje zejména: porušení klidu a pořádku, bezpečnostních předpisů, protipožárních a hygienických předpisů a norem (např. hlukových), a to na základě zjištění obsaženém v pravomocném rozhodnutí příslušných orgánů státní správy.
5. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

III.

Výše nájemného a způsob placení

1. Základní sazba výše nájemného za prostory specifikované v evidenčním listě o výměře 65,51 m², který tvoří **přílohu č. 1**, byla dohodnuta ve výši **53.875 Kč** ročně (slovy: padesát tři tisíc osm set sedmdesát pět korun českých).
2. V případě, že Nájemce není plátcem DPH, je nájem dle § 56a zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozen od daně z přidané hodnoty. V případě, že Nájemce je plátcem DPH, je celková částka k úhradě nájemného navýšena o DPH ve výši dle zák. č. 235/2004 Sb. a den uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) je 1. den měsíce, za který je nájemné účtováno.
3. Nájemné ve výši dle článku III. bod.1., 2. výše uvedeného je splatné měsíčně pozadu, nejpozději **do 5. dne měsíce** následujícího po měsíci, za který je nájemné účtováno, ve výši 1/12 ročního nájemného, tj. částkou **4.490 Kč** (slovy: čtyři tisíce čtyři sta devadesát korun českých). Nájemce zasílá platbu na účet Pronajímatele u ČSOB a.s., **č. účtu: [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE]**.
4. I bez dohody smluvních stran je Pronajímatel oprávněn upravit každoročně výši nájemného o tolik procent, o kolik procent činí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok stanovený Českým statistickým úřadem. O tomto navýšení bude Pronajímatel písemně informovat Nájemce vždy do 10 pracovních dnů po vyhlášení uvedeného indexu. Součástí uvedeného písemného oznámení, zaslání v elektronické podobě, bude přehled plateb/splátkový kalendář na další kalendářní rok.
5. Nájemce souhlasí s inkasním způsobem platby z účtu uvedeným v záhlaví tohoto dodatku. Pronajímatel si bude nájemné dle této smlouvy inkasovat z účtu Nájemce, a to vždy k **5. dni v měsíci**, případně nejbližšímu. Nájemce se zavazuje na účtu udržovat dostatečnou výši finančních prostředků pro provedení platby. **Nájemce předá písemně, nebo prostředky elektronických komunikací, Pronajímateli informaci z banky** (popřípadě internetového bankovníctví), **ze kterého bude jeho svolení k inkasu zřejmé**. Smluvní strany se zavazují, že v případě změn svých bankovních účtů se budou vzájemně informovat. Pakliže nebude možno inkasní platbu provést, je Nájemce povinen úhradu provést dle předchozích ustanovení této smlouvy.
6. V případě, že se Nájemce stane plátcem DPH, je povinen toto písemně oznámit Pronajímateli, a to nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala.

IV.

Služby - cena, způsob placení

1. Na dodávku tepla pro ústřední vytápění a studené vody je Nájemce povinen uzavřít s Pronajímatelem samostatnou smlouvu.
2. Na dodávku elektrické energie uzavře Nájemce samostatnou smlouvu s dodavatelem média a umístí v předmětu nájmu elektroměr.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - řádně a včas platit Pronajímateli sjednané nájemné, pokud nebude nájemné uhrazeno ve stanovené lhůtě, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úrok z prodlení ve výši 0,08 % z dlužné částky denně; zaplacením úroku z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody,
 - užívat pronajatý prostor služící podnikání k dohodnutému účelu užívání,
 - zabezpečit pronajatý prostor služící podnikání proti vloupání,
 - pečovat o pronajatý prostor služící podnikání, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit Pronajímatele na závady a potřebu oprav, jinak zodpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
 - nést ze svého náklady drobných oprav **až do výše 5.000 Kč ročně**, včetně odstranění závad uvedených v revizních zprávách,
 - umožnit pracovníkům Pronajímatele přístup do pronajatého prostoru služícího podnikání za účelem kontrol a revizí, oprav a údržby na zařízení, které tvoří součást stavby,
 - na své náklady v zákonem stanovených lhůtách zajistit provádění pravidelných kontrol a periodických revizí elektrických rozvodů nn tvořících součást prostoru služícího podnikání; originál revizních zpráv neprodleně předat Pronajímateli,
 - dodržovat protipožární opatření uvedené v zákoně č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, v platném znění,
 - požádat písemně Pronajímatele o souhlas s instalací, resp. umístěním zařízení nebo předmětů na plášť, resp. střechu stavby.
2. Pronajímatel je povinen:
 - předat Nájemci prostor služící podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání,
 - provádět na svůj náklad údržbu a opravy stavby nad 5.000 Kč ročně a zabezpečovat řádné plnění dohodnutých služeb,
 - vybavit pronajatý prostor služící k podnikání hasicími přístroji,
 - provádět pravidelné kontroly a revize hromosvodů.

VI.

Další ujednání

1. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele přenechat prostor služící podnikání do podnájmu.
2. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele provádět změny na pronajaté věci.
3. Nájemce si zajistí odvoz odpadků na vlastní náklady.
4. Nájemce se zavazuje k provádění úklidu a zajištění čistoty a pořádku - zejména schůdnosti chodníku v délce - šířce pronajatého prostoru služícího podnikání.
5. Za zvlášť závažné porušení smluvních povinností dle § 2232 občanského zákoníku v platném znění a tím i užití výpovědi bez výpovědní lhůty se považuje porušení klidu a pořádku, bezpečnostních předpisů, protipožárních a hygienických předpisů a norem (např. hlukových), a to na základě zjištění obsaženém v pravomocném rozhodnutí příslušných orgánů státní správy.

6. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude Nájemce znevýhodněn, Nájemce nemá právo se domáhat vůči Pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
7. Smluvní strany dále sjednaly, že Nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči Pronajímateli jiné osobě.
8. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem Nájemce nabídne třetí osoba, Pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za Nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za Nájemce.

VI.I. Umístění sídla nájemce

1. Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele, aby vyjádřil souhlas s umístěním sídla nájemce v pronajímaných prostorách dle této smlouvy, a to pro účely zápisu ve veřejných rejstřících.
2. V případě, že Pronajímatel bude s umístěním sídla nájemce souhlasit, vydá Nájemci písemný souhlas pro účely zápisu změny sídla v obchodním nebo jiném veřejném rejstříku. Souhlas s umístěním sídla bude vydán Pronajímatelem nejpozději do sedmi dnů od doručení písemné žádosti Nájemcem, ve které uvede veškeré dosavadní údaje Nájemce.
3. Pokud dojde k ukončení této nájemní smlouvy a Nájemce bude mít evidováno sídlo v prostorách pronajímaných dle této smlouvy, je Nájemce povinen neprodleně, nejpozději však do 10 dnů ode dne ukončení platnosti této smlouvy, podat návrh na změnu sídla zapsaného ve veřejných rejstřících.
4. Smluvní strany sjednávají nad rámec výše uvedených smluvních pokut zajištění splnění povinnosti změny sídla po skončení platnosti této nájemní smlouvy nejpozději do 60. dnů ode dne ukončení této smlouvy, smluvní pokutou ve výši 10.000 Kč, a to za každý měsíc prodlení se splněním povinnosti změny sídla Nájemcem. Tato smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne jejího vyúčtování Pronajímatelem.
5. Smluvní strany sjednávají, že povinnost změny sídla Nájemce a tomu odpovídající povinnost úhrady smluvní pokuty je platná i po skončení platnosti a účinnosti této smlouvy.
6. Právo na náhradu škody a nákladů spojených s vymáháním pohledávek vzniklých Pronajímateli není dotčeno i po skončení platnosti a účinnosti této smlouvy.
7. V případě umístění sídla Nájemce v předmětu nájmu dle této smlouvy, si smluvní strany sjednávají měsíční úplatu za umístění sídla v předmětu nájmu ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) bez DPH s tím, že splatnost je shodná s platností nájemného dle článku III., bod 3. této smlouvy.

VII. Skončení nájmu

1. Při skončení nájmu je Nájemce povinen odevzdat Pronajímateli prostor služebního podnikání s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem Pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru služebního podnikání za trvání nájmu prostoru služebního podnikání, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru služebním podnikání změny, které byly provedeny se souhlasem Pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel výslovně sdělí Nájemci, že odstranění těchto změn nežádá.
2. Pokud se po odevzdání zpět Pronajímateli v prostoru služebním podnikání nacházejí jakékoli věci, které do prostoru služebním podnikání vnesl Nájemce či jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a Pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady Nájemce.

3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se Nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu vrátit Pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostoru, a to včetně všech klíčů, s nimiž Nájemce disponuje.
4. O předání prostoru služícího podnikání zpět Pronajímateli sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru služícího podnikání, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru služícího podnikání, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství, a počet vrácených klíčů. Do doby předání prostoru služícího podnikání nese Nájemce či bývalý Nájemce nebezpečí škody na věcech Pronajímatele.
5. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvních povinností Nájemce ujednaných v ustanoveních tohoto článku smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každé porušení takové povinnosti.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů nebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Strany se zavazují toto ustanovení doplnit, či nahradit bez zbytečného odkladu po doručení výzvy jedné ze stran druhé straně novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu této smlouvy bylo dosaženo.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
7. V případě, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona 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, je Pronajímatel jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 citovaného zákona povinen zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění a účinnost nabývá jejím uveřejněním.
8. DISTEP a.s. tímto informuje, že v případě povinnosti k registraci smlouvy dle zákona o registru smluv, zpracovává a shromažďuje ve smyslu ustanovení § 5 písm. a) zákona č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů, v platném znění a dle Nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „GDPR“) osobní údaje smluvních stran za účelem realizace této smlouvy. Smluvní strany toto zpracování osobních údajů umožní a vyjadřují s tímto zpracováním výslovný souhlas. Poskytnuté osobní údaje budou využity výhradně pro účely realizace této smlouvy a zákona

o registru smluv v souladu s platnou legislativou.

9. Tato smlouva ruší a nahrazuje smlouvu ze dne 14.12.2021 a lze ji měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Ve Frýdku-Místku dne: 03.02.2025


Pronajímatel:


Nájemce: