

NÁJEMNÍ SMLOUVA NA PRONÁJEM PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřena 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: [REDAKCE]

jako „pronajímatel“ na straně jedné

Pohřební služba Vsetín Orgoník s.r.o.

se sídlem: 755 01 Vsetín, Smetanova 1484
zastoupená: Marcelou Václavíkovou, jednatelkou společnosti

IČ: 140 69 491 DIČ: CZ14069491

Bank. spojení: [REDAKCE]

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 87868

jako „nájemce“ na straně druhé

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 3130, zastavěná plocha, nádvoří, jehož součástí je **stavba Vsetín č.p. 1484**, rod. dům, stojící na pozemku parc. č. 3130, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrálního pracoviště Vsetín, na LV č. 10001 pro k. ú. i obec Vsetín (dále „nemovitá věc“).

II.

Předmět nájmu

(1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část nebytových prostor, nacházejících se ve II. NP nemovité věci uvedené v čl. 1 této smlouvy. Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory:

číslo místnosti	účel využití	plocha m ²	sazba nájmu Kč/m ² /rok	roční nájemné
212	kancelář	26,30	1.000	96.730
213	kancelář	26,47	1.000	
214	kancelář	26,21	1.000	
215	kancelář	17,75	1.000	
Celkem				96.730 Kč

(dále „nebytové prostory“ nebo „předmět nájmu“)


(2) Tyto nebytové prostory se pronajímají za účelem zřízení a provozování pohřební služby 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 zaplatit pronajímateli nájemné ve výši **96.730, - Kč** (Slovy: devadesát šest tisíc sedm set 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 čtvrtletí je sjednáno v režimu dílčích plnění. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění (čtvrtletní nájemné) je ve smyslu § 21 odst. 7 ZDPH považován první den kalendářního čtvrtletí.

Nájemné za kalendářní čtvrtletí bude hrazeno ve výši **24.182,50 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 odst. 1 je pronajímatel oprávněn každoročně počínaje 1. dubnem aktuálního kalendářního roku navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, a to vždy s účinností od 1. 4. aktuálního kalendářního roku. Tuto změnu je pronajímatel oprávněn provést formou písemného oznámení zaslaného nájemci.

IV. Služby

- (1) Náklady za služby spojené s nájmem budou hrazeny následovně:

- a) **odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor, ostražba, výtahy, společná elektřina**
náklady budou rozúčtovány jako poměr pronajaté plochy k výměře všech pronajatých ploch nebytových prostor v budově,
- b) **vodné a stočné**
bude rozúčtováno na základě fakturace společnosti Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s. a dle Vyhlášky č. 428/2001 Sb. Mezi nebytové prostory na jednotlivých podlažích domu pak dle náměru podružného měřiče vody na podlaží a počtu osob,
- c) **dodávka tepla a teplé vody**
bude rozúčtována na základě fakturace dodavatele tepla Zásobování teplem Vsetín, a.s., dle náměru podružných měřičů tepla a dále podle vyhlášky č.376/2021 Sb.
- d) **elektřina nebytového prostoru**
náklady budou rozúčtovány na základě fakturace dodavatele elektřiny. V případě, že daný elektroměr bude společný pro více subjektů, budou náklady rozúčtovány mezi jednotlivé subjekty dle poměru výměr podlahových ploch pronajatých prostor příp. dle písemné dohody o rozúčtování nákladů uzavřené mezi subjekty daného odběrného místa.

- (1) Rozpis záloh za služby je uveden ve Výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Tyto náklady budou placeny zálohově. Zálohy budou následně vyúčtovány nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku formou faktury, kdy smluvní strany se dohodly, že tyto faktury jsou splatné do 21 dnů ode dne jejich vystavení.

Zálohy na služby spojené s nájmem budou hrazeny měsíčně na základě Platebního kalendáře záloh na služby (dále jen „platební kalendář“) vystaveného správcem domu H & B REAL, a. s., se sídlem Smetanova 1484, 755 01 Vsetín, IČ: 451 97 504, na účet vedený KB a.s., pobočka Vsetín,  v. s. 14840109.

- (3) Obě smluvní strany prohlašují, že nájemce byl seznámen se skutečností, že se ceny jednotlivých služeb uvedených v čl. IV. každoročně mění v závislosti, jak na změně cen dodavatelů jednotlivých médií, tak i na změně spotřeby jednotlivých služeb v dané nemovité věci. 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. Změna záloh za služby bude provedena formou změny platebního kalendáře. Platební kalendář bude podepsán smluvními stranami, přičemž za pronajímatele je k jeho vystavení, podpisu a zaslání zmocněn na základě příkazní smlouvy správce nebytových prostor společnost H & B REAL, a. s. Pronajímatel si vyhrazuje právo, jednostranně zvýšit zálohy na služby formou písemného oznámení zaslaného nájemci, pokud nájemce odmítne výše uvedený platební kalendář podepsat nebo bude déle jak 15 dnů od doručení návrhu výše uvedeného platebního kalendáře nečinný, a to s účinností, jak je výše uvedeno.
- (4) 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. Faktura či dobropis budou doručeny spolu s vyúčtováním. V případě, kdy má nájemce vůči pronajímateli jakékoliv dluhy (tj. i nesplacené), použije pronajímatel případného přeplatku nejdříve k úhradě těchto dluhů formou započtení 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. Zastupovat pronajímatele v řešení všech otázek dle toho odstavce je opět zmocněna společnost H & B REAL, a. s.

V.

Smluvní sankce

- (1) V případě, že se nájemce dostane do prodlení se zaplacením nájemného nebo služeb spojených s nájmem, zavazuje se uhradit z dlužného nájemného 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) Pokud nájemce nesplní svou povinnost dle odst. 20 čl. VII. zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50 Kč za každý i započatý den prodlení.
- (4) 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.
- (5) 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, přičemž výpovědní lhůta je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,


c) výpovědi 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 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 nebo výpůjčky 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 nebo zálohy či vyúčtování za služby spojenými s nájmem.
5. nezaplatí přes písemnou výzvu pronajímatele nájemné nebo zálohy na služby ani do splatnosti příštího nájemného.

VII.

Ostatní ujednání

- (1) Po dobu nájmu nesmí nájemce provádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy na předmětu nájmu.
- (2) Nájemce zajišťuje a hradí na své náklady tyto drobné opravy a výměny v pronajatých nebytových prostorách:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
 - c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles,
 - d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónu a lapačů tuku,
 - e) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, radiátorových uzavíracích a regulačních armatur,
 - f) výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodu a) až e),
 - g) podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v bodech a) – e), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
 - h) náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor jako jsou náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádí obvykle při delším užívání nebytových prostor. Těmito náklady se rozumí zejména malování, včetně opravy omítek a obkladů, tapetování a čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry
 - i) veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám nájemce,
 - j) úklid a čištění pronajatých nebytových prostor, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
- (3) Udržování podstaty budovy a zachovnou údržbu hradí pronajímatel. Nájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených pronajímatelem, včetně havarijních oprav na čísle telefonu:  technik správce objektu H & B Real, a.s. 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.

- (4) Nájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých nebytových 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 budovy, přístup ke kontrolovaným zařízením apod.).
- (5) V případě úprav nebo změn elektrické instalace v pronajatých nebytových prostorách je nájemce povinen před zahájením uvažovaných úprav toto nechat odsouhlasit pronajímatelem (technikem pronajímatele, ) a současně předložit dokumentaci úprav a v případě realizace doložit výchozí revizní zprávu ve smyslu ČSN 331500 v jednom vyhotovení pronajímateli. Jakékoliv změny elektroinstalace bez předchozího souhlasu pronajímatele jsou nepřipustné. Nájemce nese odpovědnost za škody, které vzniknou pronajímateli či třetím osobám v důsledku porušení povinností nájemce stanovených v tomto článku.
- (6) Nájemce je oprávněn umístit na základě povolení odboru územního plánování, stavebního řádu a dopravy MěÚ Vsetín do předmětu nájmu a na budovu, v níž se nachází, vlastní firemní označení a reklamu ve vhodném provedení, a to na své náklady. Toto zařízení je povinen nájemce udržovat v řádném stavu a po skončení nájemního vztahu je povinen je na své náklady odstranit a budovu uvést do původního stavu.
- (7) Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nesmí nájemce pronajaté nebytové prostory přenechat jinému do podnájmu, výpůjčky či výprosy.
- (8) 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.
- (9) 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 nepřipustné.
- (10) 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.
- (11) Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy s péčí řádného hospodáře a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- (12) 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.
- (13) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak protipožární pravidla a předpisy. Nájemce zajišťuje v pronajatých nebytových 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.

- (14) Nájemce je povinen dodržovat zásady pro úsporu energií a vody v pronajatých nebytových prostorách (např. používání úsporných zdrojů, regulace vnitřní teploty, včasné a řádné opravy kapání nebo protékání vody apod.).
- (15) Nájemce, jako původce odpadu, se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, 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.
- (16) 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 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.
- (17) 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 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 nebytových prostor za splnění výše uvedených podmínek. Pokud pronajímatel hodlá otevřít a převzít 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.
- (18) Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (např. způsobené živelnými událostmi). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
- (19) Požaduje-li nájemce provedení stavební úpravy či jiné změny v pronajatých nebytových prostorách, požádá písemně pronajímatele o souhlas. Realizovat provedení konkrétní stavební úpravy či jiné změny na předmětu nájmu je možno jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.
- (20) Nájemce má se souhlasem pronajímatele zřízeno a v příslušném rejstříku zapsáno sídlo společnosti. Nájemce se zavazuje nejpozději do 30 dní po ukončení nájmu dle této nájemní smlouvy sídlo společnosti přemístit na jinou adresu a zajistit o této skutečnosti zápis do příslušného rejstříku.

VIII.

Doručování písemností

- (1) Pokud je k některému úkonu dle této nájemní smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenu 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 doručenu 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 zaslání příslušných písemností (zejména vyúčtování služeb spojených s nájmem nebytového prostoru). V případě, že tak nájemce neučiní je doručovací adresou: Smetanova 1484, 75501 Vsetín. 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 zaslání 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 základě 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 zpřístupněnu pro zaslání 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 **300,-Kč** za každou zasloupanou výzvu. Stejná částka se hradí také za výzvu k vyklizení předmětu nájmu 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 **1000,- 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.

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 nebytových prostor (dle článku IV. odst. 3 smlouvy) formou písemného oznámení, 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 ve čtyřech výtiscích s povahou originálu, po dvou pro každou smluvní stranu.
- (9) Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vsetín v době od 02.07.2025 do 18.07.2025. 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 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 16.06.2025, č.j. 17/67/RM/2025, učiněného dle ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb.

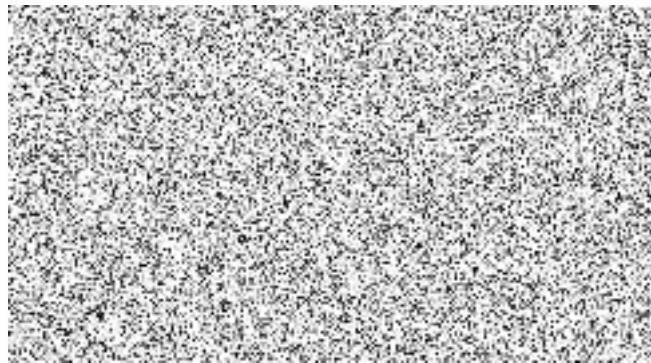
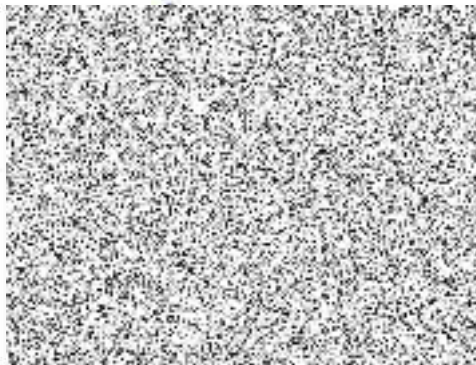
- (10) Pro výkon práv a povinností vyplývajících pronajímateli z této smlouvy pronajímatel zmocnil na základě zvláštní smlouvy svého zástupce, tj. společnost H & B Real, a.s., se sídlem Smetanova 1484, 755 01 Vsetín, IČ: 45197504, který je v intencích této smlouvy bude vykonávat, není-li přímo v této smlouvě uvedeno jinak.
- (11) Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní stranou. Účinností nabývá dnem **01.08.2025** za předpokladu, že bude splněna podmínka účinnosti této smlouvy, tj. že do tohoto data bude smlouva zveřejněna v registru smluv dle 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 (dále jen „**zákon č. 340/2015 Sb.**“). Pokud bude zveřejnění smlouvy v registru smluv pozdějšího data, nabývá smlouva účinností dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. 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.
- (12) Účinností této smlouvy se v plném rozsahu zrušuje Nájemní smlouva na pronájem nebytových prostor OSMISR/255-2/2022 ze dne 26.01.2022.
- (13) Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, jsou k právním jednáním 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 omylů. Autentičnost a platnost této smlouvy stvrzují smluvní strany svými podpisy.
- (14) 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, jakož i v všech jednání a okolností s jejím uzavřením souvisejících.

Ve Vsetíně, dne 18. 07. 2025

za pronajímatele

Ve Vsetíně, dne 23. 07. 2025

za nájemce



Příloha
Výpočtový list



VÝPOČTOVÝ LIST PLATNÝ OD 01.08.2025

Adresa správce
H & B REAL, a. s.
Smetanova 1484
755 01 Vsetín

Adresát
Pohřební služba Vsetín Orgoník s.r.o.
Smetanova 1484
75501 Vsetín - Česká republika

Uživatel	
Jméno	Pohřební služba Vsetín Orgoník s.r.o.
IČO	14069491
DIČ	CZ14069491
Plátce DPH	Ano
Bankovní spojení	

Bankovní spojení pronajímatele		
Variabilní symbol	14840107	
Nebytový prostor	kancelář	ul. Smetanova 1484
Číslo prostoru	107	755 01 Vsetín
Smlouva	OSMISR/255-44/2025	Platnost smlouvy Od 01.08.2025 na dobu neurčitou
Splatnost	31.08.2025	Podání výpovědi
Doba placení	Měsíční	Penalizace Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob 2
Výpočet nájemného	Smluvní	Roční nájemné 96.730,00
Topení	ústřední	Směrné číslo 12
Podlaží	2	Výtah A
Tech. stav		Počet místností 6

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Vodné stočné	400,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplo	6 500,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplá voda	850,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Odpad	600,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Výtah	950,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Společné osvětlení	300,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Úklid	650,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Ostraha	350,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Elektřina jednotky	2 600,00	S Stanoveno		Platební příkaz
<i>Služby celkem</i>	<i>13 200,00</i>			
Měsíční předpis celkem	13 200,00			
Platební příkaz	13 200,00			

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
Kancelář č. 212	ústřední	26,30	26,30	31,56	31,56	26,30
Kancelář č. 213	ústřední	26,47	26,47	31,76	31,76	26,47
Kancelář č. 214	ústřední	26,21	26,21	31,45	31,45	26,21
Kancelář č. 215	ústřední	17,75	17,75	21,30	21,30	17,75

WC – poměrná část	ústřední	2,24	2,24	0,22	0,22	2,24
Chodba – poměrná část	ústřední	6,72	6,72	0,67	0,67	6,72
Celkem		105,69	105,69	116,97	116,97	105,69

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru!
V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



Vsetín dne 01.08.2025