

statutární město Zlín

se sídlem náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

IČO: 00283924

DIČ: CZ00283924

jehož jménem jedná: [redacted] primátor

zástupce ve věcech smluvních: [redacted] náměstek primátora

odpovědný útvar: Odbor majetkové správy, oddělení správy nebytových domů

bankovní spojení: [redacted]

- dále jen „budoucí pronajímatel“

a

Unie Kompas, z.s.

se sídlem Divadelní 3242, 760 01 Zlín

IČO: 67028144

zapsaná: ve spolkovém rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl L, vložka 6304

jejímž jménem jedná: [redacted] předseda

bankovní spojení: [redacted]

- dále jen „budoucí nájemce“

u z a v í r a j í

Smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu

dle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

číslo smlouvy 4000 25 0934

Čl. I.**Předmět budoucího nájmu**

1. Budoucí pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků p. č. st. 2404, p. č. 2865/8, p. č. 2865/2, p. č. 2865/9, p. č. 2880/14, vše k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsaných na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na nichž bude realizována výstavba budovy pro účely poskytování registrované sociální služby – výkonu sociální prevence pro děti, mládež a rodinu (dále i jen „předmět budoucího nájmu“).
2. Touto smlouvou se budoucí pronajímatel zavazuje dát do nájmu budoucímu nájemci za podmínek v této smlouvě ujednaných předmět budoucího nájmu, a to do 60 dnů po kolaudaci budovy, vystavěné pro účely poskytování registrované sociální služby – výkonu sociální prevence pro děti, mládež a rodinu.
3. Smluvní strany prohlašují, že jim je skutečné umístění a rozsah předmětu budoucího nájmu znám a že považují specifikaci předmětu budoucího nájmu v této smlouvě za dostatečnou.

Čl. II.**Účel budoucího nájmu**

1. Účelem budoucího nájmu předmětu budoucího nájmu bude poskytování registrované sociální služby – výkonu sociální prevence pro děti, mládež a rodinu.
2. Konkrétně se jedná o - „T klub - nízkoprahové zařízení pro děti a mládež“ (nízkoprahové zařízení pro děti a mládež), „Logos - poradna pro děti, dospívající

a jejich rodiče“ (odborné sociální poradenství) a „Klíč - terénní práce s dětmi a mládeží“ (terénní programy).

3. Budoucí nájemce bude povinen předmět budoucího nájmu užívat řádně a v souladu s účelem dle odst. 1. tohoto článku.
4. Budoucí nájemce bude povinen zajistit nepřetržitý provoz sociálních služeb v daném objektu po dobu minimálně 5 let od provedení poslední platby ze strany Řídícího orgánu IROP, což je stanoveno jako doba udržitelnosti projektu. Dle domluvy do konce roku 2035.
5. Dohodnutý účel předmětu budoucího nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu budoucího pronajímatele, schváleného Radou města Zlína, změněn.

Čl. III.

Doba budoucího nájmu

1. Smlouva o nájmu bude uzavřena na dobu určitou do 31. 12. 2035.
2. O předání a převzetí předmětu budoucího nájmu bude mezi budoucím pronajímatelem a budoucím nájemcem sepsán předávací protokol.

Čl. IV.

Skončení budoucího nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu o nájmu bude možné ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou z důvodu porušení ujednání smlouvy, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, jedné nebo druhé smluvní straně, uvedené v této smlouvě.
2. V případě skončení nájmu bude budoucí nájemce povinen vyklidit a předat budoucímu pronajímateli předmět budoucího nájmu ke dni skončení nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, a to na základě předávacího protokolu.
3. V případě, že nebude předmět budoucího nájmu vyklizen a předán ke dni skončení nájmu, bude budoucí nájemce povinen zaplatit budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč za každý kalendářní den prodlení s vyklizením a předáním předmětu budoucího nájmu budoucímu pronajímateli. Tuto smluvní pokutu bude povinen budoucí nájemce uhradit budoucímu pronajímateli neprodleně po jejím vyúčtování od budoucího pronajímatele.

Čl. V.

Úhrada nájemného, energií a dalších služeb

1. Budoucí nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **660 Kč/m²/rok bez DPH, celkem tedy za 362,80 m² činí roční nájemné 239 448 Kč bez DPH.**
Nájemné je osvobozeno od daně z přidané hodnoty dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Budoucí nájemce bude hradit veškeré náklady spojené s užíváním a provozem předmětu budoucího nájmu (el. energie, plyn, otop, vodné, stočné, odvoz komunálního odpadu, telekomunikační služby, ostrahu předmětu budoucího nájmu, pojištění vnesených věcí, pojištění z odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, apod.) poskytovatelům těchto služeb, se kterými je povinen uzavřít samostatně smlouvy.

3. Budoucí nájemné bude splatné pololetně, a to na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného budoucím pronajímatelem. Budoucí pronajímatel vystaví daňový doklad (fakturu) za příslušné kalendářní pololetí do 15. kalendářního dne měsíce května a listopadu příslušného kalendářního roku se splatností vždy do 5. června a 5. prosince na účet budoucího pronajímatele. Tato povinnost bude splněna až připsáním nájemného na účet budoucího pronajímatele.
4. Nepotrvá-li budoucí nájemní vztah celé kalendářní pololetí, zaplatí budoucí nájemce poměrnou část nájemného dle odst. 1 tohoto článku.
5. Pokud se budoucí nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného či jiných plateb budoucímu pronajímateli, bude budoucí nájemce povinen zaplatit budoucímu pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy. Úroky z prodlení bude povinen budoucí nájemce uhradit neprodleně po jejich vyúčtování od budoucího pronajímatele.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že výše nájemného bude jednou za dva roky aktualizována tak, aby reflektovala obvyklou výši nájemného v daném místě a čase, a současně rovněž reflektovala reálné možnosti budoucího nájemce, jakož i charakter budoucím nájemcem poskytovaných služeb a jejich společenskou důležitost a význam pro statutární město Zlín. Předmětná aktualizace bude realizována formou dodatku.

Čl. VI.

Práva a povinnosti budoucího pronajímatele a budoucího nájemce

1. Budoucí nájemce se před převzetím předmětu budoucího nájmu zavazuje seznámit se s jeho stavem a užíváním.
2. Budoucí nájemce se zaváže užívat předmět budoucího nájmu v rozsahu a k účelu stanoveném ve smlouvě o nájmu.
3. Budoucí nájemce se zaváže na vlastní náklady zabezpečit celoroční úklid a údržbu zeleně (dle podmínek odboru městské zeleně) a zpevněných ploch v zaužívané ploše, příslušející k nově postavené budově a celoroční úklid prostorů před vchodem do nově postavené budovy dle zákresu v katastrální mapě, který bude tvořit přílohu smlouvy o nájmu.
4. Budoucí nájemce bude oprávněn umístit na domě obvyklé návěští (po předchozím projednání s budoucím pronajímatelem o místě a způsobu umístění), aniž by budoucí pronajímatel požadoval zvláštní náhradu.
5. V případě instalace fotovoltaické elektrárny (FVE) v nebo na předmětu budoucího nájmu se budoucí nájemce zavazuje mít uzavřenou smlouvu o dodávce elektřiny. Budoucí nájemce bude povinen zajišťovat periodické kontroly a revize fotovoltaické elektrárny (FVE), umístěné na nebo v předmětu budoucího nájmu, odstranit na své náklady zjištěné závady a o provedené periodické kontrole či revizi a odstranění závad předat budoucímu pronajímateli revizní zprávu na email: [REDACTED] Budoucí nájemce bude rovněž zajišťovat opravy fotovoltaické elektrárny (FVE) na své náklady.
6. Veškeré stavební či jiné úpravy předmětu budoucího nájmu budou podléhat předchozímu písemnému schválení budoucího pronajímatele s tím, že před jejich provedením bude písemně dohodnut způsob jejich provedení a financování.
7. Budoucí nájemce bude povinen udržovat předmět budoucího nájmu v řádném stavu po celou dobu nájmu jako řádný hospodář a ponese veškeré náklady spojené s užíváním, opravami a údržbou předmětu budoucího nájmu.

8. Budoucí pronajímatel bude oprávněn požadovat přístup do předmětu budoucího nájmu za účelem kontroly stavu předmětu budoucího nájmu, a to za přítomnosti budoucího nájemce (pověřené osoby budoucího nájemce).
9. Budoucí pronajímatel bude oprávněn do předmětu budoucího nájmu vstoupit bez přítomnosti budoucího nájemce (pověřené osoby budoucího nájemce) pouze v případech nebezpečí prodlení při živelné události, havárii, či jiné obdobné neodkladné události, a to za předpokladu, že se pokusil předem o tomto kroku informovat budoucího nájemce (odpovědnou osobu budoucího nájemce).
10. Budoucí nájemce bude povinen oznámit budoucímu pronajímateli bez zbytečného odkladu plánované opravy, které bude provádět na předmětu budoucího nájmu. Při porušení této povinnosti bude odpovídat budoucí nájemce za škodu tím způsobenou.
11. V případě poškození předmětu budoucího nájmu ze strany budoucího nájemce bude budoucí nájemce povinen na své náklady škody na předmětu budoucího nájmu odstranit. Pokud by budoucí nájemce nesplnil tuto povinnost, dohodly se smluvní strany na přefakturaci všech vynaložených nákladů budoucího pronajímatele na uvedení předmětu budoucího nájmu do původního stavu. Vynaložené náklady budoucího pronajímatele bude budoucí nájemce povinen uhradit na účet budoucího pronajímatele do 30ti dnů od zaslání faktury ze strany budoucího pronajímatele. Povinnost uhrazení přefakturované platby bude splněna až připsáním příslušné platby na účet budoucího pronajímatele.
12. Budoucí nájemce bude povinen dodržovat po celou dobu nájmu platné bezpečnostní, požární, hygienické a další právní předpisy související s jeho provozovanou činností dle účelu nájmu specifikovaného v odst. 1 článku II. této smlouvy.
13. Budoucí nájemce nebude oprávněn bez předchozího písemného souhlasu budoucího pronajímatele přenechat předmět budoucího nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě (mimo účel nájmu, uvedený v odst. 1 článku II. této smlouvy, tj. mimo užívání předmětu budoucího nájmu za účelem poskytování registrované sociální služby – výkonu sociální prevence pro děti, mládež a rodinu).
14. Budoucí nájemce nebude oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy o nájmu nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu budoucího pronajímatele.
15. Budoucí nájemce se zaváže provádět veškeré revize dané právními předpisy České republiky, a to jak budovy, tak jejího vnitřního zařízení.
16. V případě zjištění závad či vzniku škody na předmětu budoucího nájmu v záruční době bude budoucí nájemce povinen toto neprodleně oznámit budoucímu pronajímateli a další úkony činit dle jeho pokynů, neboť na předmět budoucího nájmu se budou vztahovat záruky dodavatelů, kteří budou realizovat výstavbu předmětu budoucího nájmu.
17. Smluvní strany se dohodly, že pojištění budovy zajistí budoucí pronajímatel. Budoucí nájemce se zaváže zajistit pojištění svého majetku, umístěného v budově a pojištění odpovědnosti za škodu, kterou způsobí v souvislosti se svou činností.

Čl. VII.

Součinnost s orgány v rámci kontroly

1. Budoucí nájemce bude povinen poskytovat součinnost při kontrolách a auditech všem těmto subjektům:
 - Nejvyšší kontrolní úřad,

- Ministerstvo financí ČR – Auditní orgán,
- Evropská komise,
- Evropský účetní dvůr,
- Evropský úřad pro boj proti podvodům (dále také „OLAF“),
- Úřad pro ochranu hospodářské soutěže,
- Orgán finanční správy,

a to minimálně do 31. 12. 2035, pokud není ve Specifických pravidlech uvedeno jinak. Lhůtu je řídicí orgán oprávněn prodloužit z důvodu žádosti Evropské komise (dále také „EK“). Lhůta se staví v případě soudních řízení souvisejících s realizací projektu.

2. Budoucí nájemce (poskytovatel sociálních služeb) je s odkazem na zákon č. 255/2012 Sb., kontrolní řád, v platném znění, povinen poskytnout součinnost při následujícím:

- vytvořit podmínky pro výkon kontroly (v rozsahu dle předmětu kontroly a nezbytných požadavků kontrolní skupiny),
- umožnit kontrolujícímu výkon kontroly a poskytovat potřebnou součinnost, především:
 - umožnit kontrolujícímu přístup do prostor, které se nacházejí ve vlastnictví nebo užívání kontrolované osoby, je-li to nezbytné k výkonu kontroly,
 - poskytnout údaje, dokumenty a věci vztahující se k předmětu kontroly nebo k činnosti kontrolované osoby; v odůvodněných případech může kontrolující zajišťovat originální podklady,
 - umožnit pořízení obrazových a zvukových záznamů v souvislosti s výkonem kontroly,
 - umožnit kontrolujícímu nezbytné užívání technických prostředků,
 - umožnit odběr vzorků za splnění podmínek v § 11 zákona č. 255/2012 Sb., kontrolní řád, v platném znění
- Pokud o to kontrolující požádá, má poskytovatel sociálních služeb povinnost podat ve stanovené lhůtě písemnou zprávu o odstranění nebo prevenci nedostatků zjištěných kontrolou.
- je oprávněn podat námitky proti kontrolnímu zjištění, uvedenému v protokolu o veřejnosprávní kontrole, a to písemně a srozumitelně, neboť z námitek musí být zřejmé, proti kterému kontrolnímu zjištění směřují, a musí obsahovat odůvodnění nesouhlasu s kontrolním zjištěním.

3. Budoucí nájemce bude dodržovat a naplňovat cílové hodnoty indikátorů stanovených v projektu po dobu udržitelnosti. Jedná se zejména o indikátory: 554 301 - Nová kapacita podpořených zařízení nepobytových sociálních služeb a 554 401 - Rekonstruovaná či modernizovaná kapacita podpořených zařízení nepobytových sociálních služeb.

4. Budoucí nájemce doloží splnění indikátoru v každé Zprávě o udržitelnosti (dále i jen „ZoU“) - Dokumentace/interní evidence, ze které bude vyplývat skutečný počet osob, které je zařízení schopno nově obsloužit nebo se o ně starat alespoň jednou po dobu jednoho roku.

5. Dále budoucí nájemce doloží dodržení indikátoru – 554 611 - Počet uživatelů nových nebo modernizovaných zařízení sociální péče za rok.
6. Doložení splnění indikátoru v každé ZoU - Dokumentace/interní evidence, ze které bude vyplývat skutečný počet osob obsluhovaných alespoň jednou novým nebo modernizovaným zařízením sociální péče v průběhu roku po ukončení intervence (bude doloženo výpisem z interní evidence budoucího nájemce popř. jinak).

Čl. VIII.

Prohlášení smluvních stran

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

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími právními předpisy České republiky.
2. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s ustanoveními zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a dalších právních předpisů České republiky.
3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Budoucí nájemce bere na vědomí, že statutární město Zlín zpracovává osobní údaje v souladu s Nařízením 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). Zákonnost zpracování v tomto případě vychází z čl. 6 odst. 1 písm. b); zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy. Kontakty na pověřence, práva a povinnosti správce a subjektů osobních údajů a další informace ke zpracování osobních údajů jsou uvedeny na www stránkách statutárního města Zlína.
5. Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku, po dohodě smluvních stran.

6. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo nevymahatelná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
7. Je-li tento dodatek uzavřen v listinné podobě, je vyhotoven ve 3 stejnopisech s platností originálu, přičemž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel obdrží dvě vyhotovení. Je-li tento dodatek uzavřen elektronicky, obdrží všechny smluvní strany jeho elektronický originál opatřený uznávanými elektronickými podpisy.
8. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, které zajistí budoucí pronajímatel.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu či druhou smluvní stranu, že jejímu obsahu porozuměly a s jejím obsahem plně souhlasí. Na důkaz těchto skutečností připojují k této smlouvě zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

Příloha:

č. 1 - zakres umístění předmětu budoucího nájmu

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

Doba zveřejnění: 17. 6. – 3. 7. 2025

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo usnesení: 3. 11. 2025, usn. č. 39/20R/2025

Ve Zlíně dne 11. 12. 2025

Budoucí pronajímatel:

statutární město Zlín

náměstek primátor

Budoucí nájemce:

Unie Kompas, z.s.

předseda

