

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: Jiřím Čunkem, starostou města
IČ: 003 04 450 DIČ: CZ00304450
Bank. spojení: [REDACTED]

jako „pronajímatel“ na straně jedné

Dům kultury Vsetín, spol. s r.o.

zastoupená: Mgr. Petrou Vaňkovou, jednatelkou společnosti a Mgr. Pavlem Bartoněm, jednatelem
společnosti
se sídlem: Svárov č.p. 1055, 755 01 Vsetín
IČ: 479 72 114 DIČ: CZ47972114
Bank. spojení: [REDACTED]
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě oddíl C, vložka 5321

jako „nájemce“ na straně druhé

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti na adrese Nám. Svobody č. p. 2076 (stavba občanské vybavenosti) v obci Vsetín, nacházející se na pozemcích p. č. 2937/2, p. č. 2938, 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 v nemovitosti uvedené v čl. I. této smlouvy. Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory, které jsou graficky vyznačeny v grafické příloze č. 1:

nebytové prostory	výměra (m ²)
kinosál	291,00
vstupní hala, chodby	297,84
technické zázemí	55,08
šatna, půjčovna DVD	51,85
administrativní zázemí	26,97
sociální zařízení	40,59
CELKEM	763,33m²

- (2) Předmět nájmu se pronajímá za účelem zajištění provozu nemovitosti v rámci předmětu podnikání, tj. např. provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání

kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí, dle předmětu podnikání uvedeného v platném živnostenském oprávnění. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce zajišťuje správu a provoz předmětu nájmu.

- (3) Nájemce je oprávněn sjednávat na nebytové prostory, které užívá na základě této nájemní smlouvy, podnájemní smlouvy s třetími osobami, a to v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím příslušných nebytových prostor.
- (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.
- (6) Nájemce bere na vědomí, že užívá předmětný objekt s dalším nájemcem pronajímatele – obchodní jednotka se vstupem z veřejné komunikace.
- (7) Smluvní strany se dohodly, že součástí předmětu nájmu je níže uvedený majetek, pořízený v rámci stavebních úprav budovy, který je podle účetní evidence pronajímatele nedílnou součástí budovy. Nájemce si bude vést majetek v operativní evidenci majetku jakožto vybavení interiéru kina: 255 ks sedadla sklopná, 6 ks jednoduchá sedadla, 6 ks dvojité sedadla, 22 ks bočnice, 1 ks maskovací opona, 2 ks hlavní opona, 1 ks servisní plošina, 1 ks ozvučovací ústředna, 2 ks bezdrátové mikrofony, 1 ks odposlech scény do promítací kabiny, 2 ks repro-sloupky.
- (8) Pronajímatel prohlašuje, že do evidence města Vsetín byl pořízen laserový projektor, evidovaný pod číslem 102000004800, vedený jako: 1. část: DCI projekční technologie, 2. část: pódiové připojení, 3. část: automatizace v celkové hodnotě 1.946 800 Kč. Pronajímatel přenechává tento projektor do užívání nájemci. Nájemce je oprávněn využívat projektor výhradně pro účely kulturních a společenských akcí pořádaných v Kině Vatra. Nájemce se zavazuje užívat zařízení řádně, v souladu s jeho technickým určením.

III.

Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje za užívání předmětných nebytových prostor a movitých věcí platit pronajímateli nájemné v úhrnné částce **87.160 Kč** (slovy: osmdesát sedm tisíc sto šedesát korun českých) ročně. K takto stanovené výši nájemného bude v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., 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 pololetí je sjednáno v režimu dílčích plnění. Za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění (pololetní nájemné) je ve smyslu § 21 odst. 7 ZDPH považován první den kalendářního pololetí. **Nájemné za kalendářní pololetí bude hrazeno ve výši 43.580 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 ČSOB a.s., č. ú.:  variabilní symbol – daňového dokladu – faktury.
- (2) Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1 je pronajímatel oprávněn počínaje 1. dubnem aktuálního kalendářního roku 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 písemného oznámení zaslaného nájemci.

IV.

Služby

- (1) Náklady na služby spojené s nájmem bude nájemce hradit následovně:
 - a) **Úklid předmětu nájmu, odvoz odpadu, dodávku elektřiny a vody**
si zajistí nájemce samostatnými smlouvami s dodavateli služeb na své náklady
 - b) **Dodávka tepla a teplé užitkové vody**
bude nájemci přefakturována na základě faktury dodavatele – **Zásobování teplem Vsetín a.s.**, a to v poměru k pronajaté ploše

- (2) Roční výše **souhrnné zálohy** činí **480.000 Kč** (slovy: čtyři sta osmdesát tisíc korun českých). Zálohy za výše uvedené služby budou hrazeny nájemcem čtvrtletně ve výši **120.000 Kč na základě vystaveného platebního kalendáře podle § 31a ZDPH. Splatnost záloh je nastavena k 15. dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele u ČSOB a.s., č. ú. [REDACTED]**. Platební kalendář vystaví pronajímatel nájemci nejpozději do 15.12. předcházejícího kalendářního roku.
- (3) Finanční náklady na služby spojené s nájmem za 1m² nebytového prostoru byly vypočítány podle skutečných nákladů za rok 2024 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 písemného oznámení.
- (4) Náklady na služby spojené s nájmem hradí nájemce pronajímateli poměrným dílem, vypočteným podle výměry pronajatého prostoru, nebo podle podružných měřičů. 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 nepřipustné 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, 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 sankci 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:
- a) Písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu,

b) Písemnou výpověď pronajímatele či nájemce, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,

c) Výpověď bez výpovědní doby

V případě, že jedna ze smluvních stran poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající zvlášť 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 zvlášť 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. bude déle než 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného.

VII.

(1) Nájemce je v rámci správy předmětu nájmu povinen na své náklady:

- a) zabezpečovat ostrahu, běžnou údržbu a opravy, jak je specifikováno níže.
- b) předložit pronajímateli v sídle nájemce ve lhůtě 30 -ti dnů od vyžádání doklady o správě předmětu nájmu a umožnit účetní a finanční kontrolu správy předmětu nájmu pověřeným zaměstnancem pronajímatele pronajímateli
- c) podat pronajímateli jednou za rok zprávu o stavu předmětu nájmu, a to nejpozději do 30.9. daného kalendářního roku, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak.

(2) **Rekonstrukci a modernizaci předmětu nájmu** je nájemce, bez souhlasu pronajímatele, oprávněn provádět:

- do 40.000 Kč bez DPH na movitých věcech za jednotlivou akci,
- do 100.000 Kč bez DPH na nemovitosti za běžný rok.

Ostatní rekonstrukce a modernizace je možné provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

- a) Rekonstrukce a modernizace jsou technickým zhodnocením a pronajímatel uděluje tímto souhlas s odepisováním rekonstrukcí a modernizací, k nimž udělil souhlas touto smlouvou.
- b) Po skončení nájmu pronajímatel vypořádá provedená technická zhodnocení, jejichž pořízení hradil nájemce.

(3) Nájemce zajišťuje **běžnou údržbu předmětu nájmu**. Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání nemovitosti. Jsou jimi zejména:

- řádné ošetřování, čištění, konzervování, nátěry povrchů, malování a povrchové úpravy stavebních prvků, konstrukcí, příslušenství a pevně zabudovaných zařízení předmětu nájmu a okolí objektu tak, aby byla zajištěna jeho funkčnost a docílena maximální životnost. V rámci ošetřování bude pravidelně kontrolována funkčnost jednotlivých předmětů nájmu a zařízení, upevňovány uvolněné díly nebo předměty, jež jsou součástí stavby, instalací, strojů a všech zařízení v nájmu,
- pravidelné čištění komínů, strojoven, okapových žlabů apod., čištění kanalizací a jímek,
- zajištění pravidelných revizí a kontrol součástí stavby, elektroinstalací, hromosvodů, tlakových nádob, komínů, protipožárních zařízení, chladících zařízení, revize ručních hasicích přístrojů, hydrantů, bezpečnostních zařízení, požární signalizace a odstraňování zjištěných závad, včetně doplnění náplní, vyplývajících z revizních zpráv, kontrolních zpráv a posudků,
- nájemce je povinen zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách.

(4) Za **opravy hrazené nájemcem** se považují opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, které jsou ve vlastnictví pronajímatele podle níže uvedeného věcného vymezení nebo podle výše nákladů:

- a) opravami instalací, příslušenství, zařízení, vybavení a předmětů, včetně výměny dílů, součástí a součástek se rozumí zejména:

- seřízení, měření a regulace termostátů, strojů a zařízení
 - opravy zařízeníových předmětů, výplní otvorů, truhlářských výrobků, topných těles, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, kování, klik, rolet a žaluzií, zabudovaného nábytku
 - oprava a výměna výtokových ventilů, zápachových uzávěrek, kohoutů, mísících baterií, sprch, bidetů, umyvadel, výlevků, sifónů, lapačů tuků, splachovačů, vypínačů, osvětlovacích těles, jističů, signalizačního zařízení, osvětlovacích těles, ohřivačů vody, hořáků, kohoutů, zámků, zařízeníových předmětů, výplní otvorů, truhlářských výrobků
 - ošetřování a výměna jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám nájemce,
- b) opravy stavby a objektu zejména:
- opravy fasády a vnitřních omítek do částky 40.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu,
 - opravy střešních konstrukcí a krytin do částky 40.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu,
 - opravy podlah, schodišť, dlažeb, keramických a jiných obkladů do částky 40.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu,
 - opravy klempířských prvků (fasáda, střecha) do částky 40.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu,
 - opravy na rozvodech všech druhů instalací (elektro, vytápění, rozvody vody, vzduchotechniky, plynu apod. do částky 40.000 Kč bez DPH za jednotlivou opravu.
- (5) Udržování podstaty budovy a záchovnou údržbu hradí pronajímatel.
Nájemce je povinen neodkladně oznámit potřebu provedení oprav hrazených pronajímatelem, včetně havarijních oprav na čísle telefonu: 222 222 222 - technik správy majetku
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.
- (6) V případě úprav nebo změn elektrické instalace v pronajatých prostorách je nájemce povinen před zahájením uvažovaných úprav toto nechat odsouhlasit pronajímatelem (technikem, tel. 222 222 222) 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.
- (7) 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. Za stejných podmínek je nájemce oprávněn umožnit umístění firemního označení a vhodné reklamy i podnájemcům.
- (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 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.
- (10) Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy s péčí řádného hospodáře a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid.
- (11) 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.

- (12) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména pak protipožární pravidla a předpisy. Nájemce zajišťuje v předmětu nájmu 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.
- (13) 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.).
- (14) 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 vytrídění 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.
- (15) Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce předá vyklizený předmět nájmu nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu. O předání a převzetí vyklizeného předmětu nájmu bude sepsán protokol, který bude podepsán smluvními stranami nebo jejich pověřenými zástupci.
- (16) 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 předmět nájmu otevřít, tento vyklidit a převzít. Pronajímatel je oprávněn předmět nájmu otevřít a tento 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 předmětu nájmu za splnění výše uvedených podmínek. Pokud pronajímatel hodlá otevřít a převzít předmět nájmu bez účasti nájemce, je povinen k tomu přizvat 3. nezúčastněnou osobu, která svou účast na převzetí předmětu nájmu pronajímatelem potvrdí podpisem protokolu o převzetí předmětu nájmu. V protokolu budou dále sepsány věci nájemce, které se v předmětu nájmu 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.
- (17) 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.
- (18) Nájemce je povinen mít sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu za rizika související se všemi činnostmi provozovaných nájemcem v předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen dbát o to, aby podnájemci měli pojištěnou odpovědnost za škodu za rizika související s činnostmi provozovanými těmito podnájemci v předmětu nájmu.

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.

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 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., čl. IX. odst. 1, 2, 3 smlouvy pak zůstávají v platnosti a účinnosti i po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou.

X.

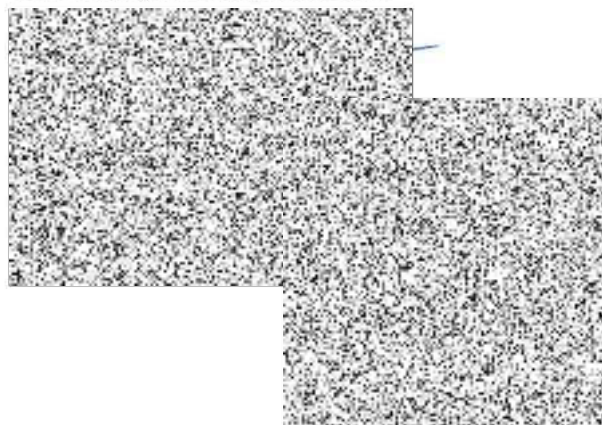
Závěrečná ujednání

- (1) 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) 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.

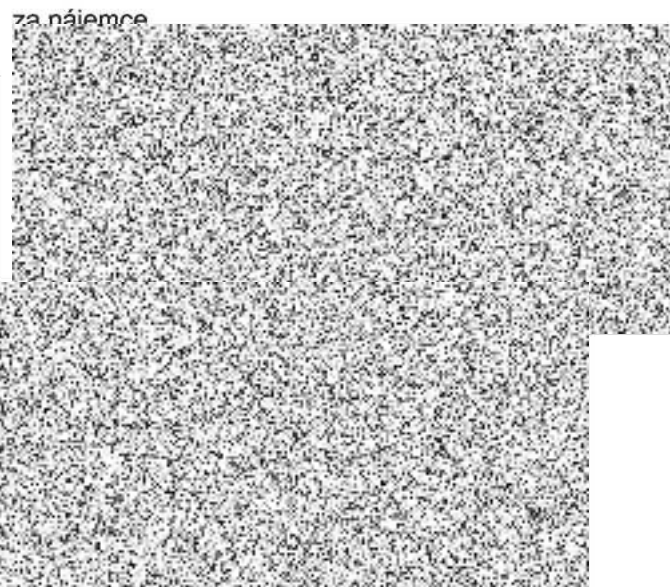
- (2) Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit peněžité pohledávky z této smlouvy, ani jejich část, na třetí osobu.
- (3) Smluvní strany se odchýlně od ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku dohodly, že odpověď na návrh na uzavření smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky, ale považuje se za odmítnutí původního návrhu a za nový návrh.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s povahou originálu, po dvou pro každou smluvní stranu.
- (7) Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vsetín v době od 03.12.2025 do 19.12.2025. S uzavřením této nájemní smlouvy vyslovila souhlas Rada města Vsetín dne 1.12.2025, usnesením č. 26/83/RM/2025. 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),
- (8) Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran. Účinnosti nabývá dnem **01.01.2026** 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. Zveřejnění v registru smluv provede pronajímatel a nájemci o tom podá písemnou zprávu.
- (9) Tato smlouva plně nahrazuje nájemní smlouvu uzavřenou dne 07.08.2006, ve znění uzavřených dodatků č. 1 až 10. Smluvní strany této smlouvy 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.
- (10) 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.

Příloha č. 1: grafická příloha pronajatých nebytových prostor

Ve Vsetíně, dne **19. 12. 2025**



19. 12. 2025
Ve Vsetíně, dne



Příloha č. 1: grafická příloha pronajatých nebytových prostor

