

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ č. 58/2026

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění
(dále jen „občanský zákoník“)

Město Vizovice

se sídlem Masarykovo náměstí 1007, 76312 Vizovice

IČ: 00284653

DIČ: CZ00284653

- V záležitosti správy a provozu zastoupené: Technickými službami města Vizovice, p. o., IČ: 70886245, DIČ: CZ70886245, sídlem Zlínská 372, 763 12 Vizovice, dle zřizovací listiny ze dne 16. 5. 2014

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 15231661/0100

Datová schránka: wwyt2j

dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

AHC Odlehčovací centrum Vizovice z.ú.

se sídlem Pardubská 1194, 763 12 Vizovice

IČ: 27664333

dále jen jako „**nájemce**“ na straně druhé

společně také „**smluvní strany**“

Výše uvedené smluvní strany uzavírají ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytového prostoru sloužícího podnikání v přízemí domu č. p. 1194, stojícím na pozemku p. č. st. 2248/1 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsáno na LV č. 10001, nacházející se v katastrálním území Vizovice, obec Vizovice, vedeno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, vše se nachází na adrese Pardubská 1194, 763 12 Vizovice. Přílohou je situační náčrt, v němž je vyznačen předmět nájmu.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v přízemí nemovitosti uvedené v bodě 1. Celková výměra prostoru sloužícího podnikání činí 278 m².

3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát předmět nájmu specifikovaný v bodě 1. do nájmu, a to k dočasnému užívání nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, za podmínek v této smlouvě stanovených a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné a zálohy na služby stanovené touto smlouvou.
4. Účelem nájmu je provozování sociálních služeb. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu.
5. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu). Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, tento považuje k uvedenému účelu za vyhovující a v tomto stavu jej za podmínek níže uvedených přijímá a nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které do předmětu nájmu vloží.
6. Stav, seznam vybavení a příslušenství nebytového prostoru sloužícího podnikání je podrobně uveden v Předávacím protokolu o předání a převzetí nebytového prostoru sloužícího podnikání, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat prostory popsané v článku I. pouze ke sjednanému účelu.
2. Pokud by nájemce užíval předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, přísluší pronajímateli tříměsíční výpovědní lhůta, plynoucí ode dne následujícího po doručení výpovědi.

III. Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu 3 let ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Nájem podle této smlouvy může být ukončen zejména na základě výpovědi, skončením doby nájmu, odstoupením ze zákonného důvodu nebo písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pro výpověď platí ustanovení § 2308 – § 2313 občanského zákoníku.
4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu, přičemž výpověď bude doručována na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si adresát zásilku do 10 dnů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení. Za doručenu se zásilka považuje rovněž v případě, že ji adresát odmítne převzít. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co zásilka obsahující výpověď byla doručena.

IV. Nájemné

1. Nájemné za pronajímané nebytové prostory specifikované v článku I. bylo sjednáno na **62,50 Kč/m²**. Měsíční nájemné tedy činí **17.375,- Kč** za pronajatý prostor, celkem tedy **208.500,- Kč/rok**.
2. Nájemné bude pronajímatelem fakturováno čtvrtletně ve výši **52. 125,- Kč** se splatností 14 dnů. Za datum uskutečnění osvobozeného dílčího plnění (čtvrtletní nájem), je ve smyslu § 51 odst. 2 a § 21 odst. 8 ZDPH, považován den vystavení faktury. Ta bude hrazena na účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1 je pronajímatel oprávněn počínaje 1. dubnem 2027 navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českých statistickým úřadem, a to s účinností od 1. 4. aktuálního kalendářního roku. Tuto změnu je pronajímatel oprávněn provést formou oznámení dopisem adresovaným nájemci.
4. Skutečný náklad za studenou a teplou vodu je stav na odpočtových vodoměrech. Náklad za teplo se vyúčtuje podle stavu na indikátorech topných nákladů. Do nákladů tepla se započítává spotřebovaná elektřina, plyn u kotle a mzdový náklad kotelníka.
5. Zálohy na teplo a vodu budou placeny na základě zálohových faktur vystavených pronajímatelem 2 x ročně se splatností v červnu a prosinci příslušného roku a budou hrazeny na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

V.

Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce nebytové prostory pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli nebytové prostory skutečně odevzdá. V případě prodloužení s úhradou těchto plnění, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení.
2. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že nájemce užíval předmět nájmu v rozsahu odpovídajícím této smlouvě již ode dne 1. 1. 2026, ovšem bez právního důvodu a nájemci tak vzniklo bezdůvodné obohacení. Za účelem vypořádání tohoto stavu se nájemce zavazuje, že pronajímateli zaplatí náhradu za bezdůvodné obohacení vzniklé mu užíváním předmětu nájmu bez právního důvodu v době od 1. 1. 2026 do dne nabytí účinnosti této smlouvy ve výši 571,23 Kč/den, a to způsobem sjednaným pro úhradu nájemného.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- Přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu, zajistit nerušené užívání nájmu. Ohledně předání bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu včetně vybavení. Nájemci bude předána sada klíčů,

přičemž klíče potřebné nad tento rámec budou opatřeny na náklady nájemce. Tyto budou po skončení nájmu opět předány pronajímateli.

- Provádět údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy.
- Je povinen předmět nájmu řádně pojistit proti živelným událostem. Za věci nacházející se v prostoru sloužícího podnikání, které jsou ve vlastnictví nájemce, pronajímatel nenese odpovědnost,
- Je povinen zajistit dodávky energií, vody a provádět jejich kontrolu. Kontrolu a zápis skutečného stavu bude provádět vždy jen pověřená osoba, která je k tomuto úkonu určená.
- Pronajímatel je povinen provádět roční zúčtování záloh proti skutečným nákladům za uvedené dodávky a následně převzít nedoplatek nebo vrátit přeplatek v termínu stanoveném zákoně. Zálohy budou placeny podle platebního předpisu na vodu a teplo z vyúčtování předešlého období. Přílohou je platební předpis, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Zálohy budou placeny pololetně podle vystavené zálohové faktury.

2. Nájemce je povinen:

- Jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání prostor sloužících k podnikání a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
- Užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, platit nájemné a zálohy za služby sjednané v této smlouvě.
- Po dobu nájmu provádět na své náklady opravy poškozených částí předmětu nájmu, a to do částky **2.000,- Kč** za každou jednotlivou opravu. Dále je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.
- Nesplní-li pronajímatel svoji zákonnou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím písemném upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře svépomocí a požadovat písemně od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů bez zbytečného odkladu. Právo nájemce na úhradu nákladů pronajímatelem zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- Umožnit po předchozím oznámení pronajímatele prohlídku předmětu nájmu, instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup příslušným pracovníkům rozvodných závodů elektrické energie, plynu a k dalším technickým zařízením, pokud

jsou součástí předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje v případě, je-li nutné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v prostoru sloužícího k podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Porušení tohoto ujednání se považuje jako zvlášť hrubé a pronajímatel je oprávněn požadovat, aby nájemce jím provedené protiprávní úpravy a změny bezodkladně odstranil na nájemcův náklad.
- Nájemce je povinen respektovat práva ostatních nájemců.
- Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit zámky bytového domu a je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady na pořízení dodatečných či náhradních klíčů bytového domu.
- Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, bez odkladu pronajímateli tuto skutečnost písemně oznámit s uvedením adresy pro doručování. V případě, že tuto skutečnost nesplní, budou veškeré zásilky doručované na adresu v záhlaví této smlouvy považovány za doručené, a to i v případě, že se o jejich uložení nedozvěděl. Za doručené se budou považovat zásilky 10 den ode dne jejich uložení.
- Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty. Nájemce byl v této souvislosti upozorněn, že nemovitost je součástí památkové zóny města Vizovice. Nájemce se zavazuje dodržovat při umísťování reklamních zařízení související legislativu a v případě jejího porušení ponese s tímto spojené následky.
- Dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, hygienické a další předpisy vztahující se k provozování předmětu nájmu a hradit příslušné sankce udělené za nedodržení těchto předpisů.
- Zajišťovat na svůj náklad úklid a zimní údržbu chodníku, který se nachází před předmětem nájmu.
- Hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu.

3. Další ujednání:

- Nájemce plně odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, jakož i za škody, které budou způsobeny v souvislosti s výkonem předmětu podnikání třetím osobám. Tyto je povinen v plném rozsahu uhradit.
- Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Případné nedodržení tohoto jednání bude považováno jako zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek.

- Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ujednání bude považováno jako zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek.
- Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to na svůj náklad, přičemž porušení tohoto ujednání bude považováno jako zvlášť hrubé porušení smluvních podmínek.
- Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.
- Nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí, a to ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání.
- Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
- Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo vnesl vlastním nákladem.
- Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením či předáním předmětu nájmu má pronajímatel právo prostory na náklady nájemce sám vyklidit, o tomto byl nájemce vyzooměn.
- Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které v předmětu nájmu zanechal ani do 30 dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit případné pohledávky za nájemcem.
- Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž dva jsou určeny pro potřeby pronajímatele a třetí výtisk obdrží nájemce. Každý stejnopis má platnost originálu.
2. **Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.**
3. Tato smlouva nebyla uzavřena v tísni ani pod nátlakem či za nápadně nevýhodných podmínek.

4. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze formou číslovaných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. **Na důkaz toho, že se smluvní strany s touto smlouvou před jejím podpisem seznámily, že s ní souhlasí a že byla uzavřena z jejich pravé a svobodné vůle, připojují obě smluvní strany svůj podpis.**
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Schvalovací doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích:

Schváleno orgánem obce: Rada města Vizovice
Záměr nájmu byl vyhlášen na základě Pravidel delegace pravomocí na starostu a další oprávněné osoby, které byly schváleny Radou města Vizovice usnesením č. 5/47/2023, přijatým na zasedání dne 06.02.2023.
Doba zveřejnění záměru: 21.01.2026 - 09.02.2026
Pronájem schválen dne: 09.02.2026
Číslo usnesení: 62/58/2026

Přílohy:

- Mapový zakres a výměry pronajímaných prostor

Ve Vizovicích dne

.....
Pronajímatel

Ve Vizovicích dne

Ing. Zita
Komárková

.....
Nájemce

Digitálně podepsal
Ing. Zita Komárková
Datum: 2026.03.02
10:57:29 +01'00'

• 160 2,64
 • 158 1,52
 • 156 2,09
 • 154 2
 • 155 14,48

278,46

| ČÍSLO MÍSTNOSTI | ÚČEL MÍSTNOSTI | VNĚJŠÍ VLVY | PLOCHA m ² |
|--------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| 101,2 | SCHODIŠTĚ | 2x | 9.90 |
| 102 | CHODBA | | 102.06 |
| 103 | CHODBA | | 9.56 |
| 104 | KOUPELNA, WC | AD ¹ | 5.01 |
| 105 | OBYTNÁ MÍSTNOST | | 34.11 |
| 106 | LOŽNICE | | 12.83 |
| 107 | PŘEDSÍŇ | | 5.64 |
| 108 | KOUPELNA, WC | AD ¹ | 5.30 |
| 109 | OBYTNÁ MÍSTNOST | | 29.23 |
| 110 | CHODBA | | 9.56 |
| 111 | KOUPELNA | AD ¹ | 3.57 |
| 112 | WC | | 1.08 |
| 113 | OBYTNÁ MÍSTNOST | | 35.80 |
| 114 | LOŽNICE | | 11.20 |
| 115 | PŘEDSÍŇ | | 5.11 |
| 116 | KOUPELNA, WC | AD ¹ | 5.19 |
| 117 | OBYTNÁ MÍSTNOST | | 29.19 |
| 118 | KOMORA | | 2.04 |
| 119 | KOMORA | | 1.98 |
| 120 | WC INVALIDÉ | | 3.69 |
| 121 | DÍLNA | | 6.35 |
| 122 | CHODBA | | 13.81 |
| 123 | UMÝVÁRNA TERMOŠŮ | AD ¹ | 8.98 |
| 124 | ÚKLIDOVÁ KOMORA | | 1.80 |
| 125 | SKLAD ODPADKŮ | | 2.88 |
| 126 | PŘÍJEM | | 3.06 |
| 127 | VÝDEJ JÍDEL | AD1 | 12.18 |
| 128 | JÍDELNA | | 64.32 |
| 129 | KOLA | | 8.26 |
| 130 | ZÁDVEŘÍ | | 7.72 |
| 131 | LŮŽKOVÝ VÝTAH | | 6.41 |
| 132 | STROJOVNA VÝTAHU | | 3.30 |
| 133 | CHODBA | | 10.38 |
| 134 | KANCELÁŘ OKRSK.SESTRY | | 21.66 |
| 135 | DENNÍ MÍSTNOST ZAM. | | 12.32 |
| 136 | ŠATNA ZAM. | | 4.47 |
| 137 | WC ZAM. | | 1.98 |
| 138 | SPRCHA, WC ZAM. | AD3 ¹ | 3.63 |
| 139 | FILTR | | 7.39 |
| 140 | ŠATNA ODPOČ. | | 14.79 |
| 141 | WC | | 3.04 |
| 142 | UMÝVÁRNA | AD3 ¹ | 17.04 |
| 143 | PEDIKÚRA | AD ¹ | 2.94 |
| 144 | SKLAD | | 2.74 |
| 145 | PLYNOVÁ KOTELNA | 2 | 21.75 |
| 146 | SUŠÁRNA | | 17.75 |
| 147 ₁₋₇ | KOMORA | 7x | 1.82 |
| 148 | KOMORA | | 2.92 |
| 149 | CHODBA | | 7.83 |
| 150 | KOLA | | 10.34 |
| 151 | ZÁDVEŘÍ | | 10.92 |
| 152 | SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST | | 18.60 |
| 153 | MANDL | | 4.76 |
| 154 | PRÁDELNA | AD3 ¹ | 13.56 |
| 155 | SUŠÁRNA | | 14.48 |
| 156 | ÚKLIDOVÁ KOMORA | | 2.09 |
| 157 | SKLAD | | 2.00 |
| 158 | KOMORA | | 1.52 |