

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
(uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník)
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku

mezi těmito smluvními stranami:

pronajímatel: **Obec Zašová**
se sídlem: Zašová 36, PSČ: 756 51
IČ: 00304476
Zastoupená: Bc. Jiljím Kubrickým, starostou
(dále jen „pronajímatel“)

a

Muzeum regionu Valašsko, příspěvková organizace
se sídlem: Horní náměstí 2, 755 01 Vsetín
IČ: 00098574
Zapsaná: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl Pr, vložka 991
zastoupená: Ing. Tomášem Vitáskem, ředitelem
(dále jen „nájemce“)

v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to ve smyslu ust. §§ 2302 občanského zákoníku a obecných ustanovení o nájmu dle ust. §§ 2201 a násl., v tomto znění:

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, na listě vlastnictví č. 10001, katastrální území a obec Zašová, a to:
budovy č. p. 45, jenž se nachází na pozemku parcele č. 13. – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Zašová (dále též „předmětná nemovitost“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci do výlučného užívání část nemovitosti a to **prostor sloužící k podnikání. Jedná se o místnosti s celkovou výměrou 482,66 m², viz příloha č. 1 této smlouvy** (dále též „pronajatý prostor“).
3. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory potřebné k přístupu do pronajatého prostoru v předmětné nemovitosti.
4. Pronajímatel prohlašuje, že mu nic nebrání na základě jeho vlastnického práva k předmětným nemovitostem shora popsany prostor sloužící k podnikání pronajímat.
5. Nájemce prohlašuje, že pronajatý prostor přejímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, ve kterém se v době podpisu smlouvy nachází a to za podmínek v této smlouvě sjednaných.

II. Účel užívání

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory jako kancelářské a skladovací.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté prostory jsou způsobilé k využití pro výše stanovený účel.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit sjednaný účel užívání pronajatého prostoru, ani v něm provozovat jinou činnost či měnit způsob užívání.

III. Doba nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájem se sjednává na dobu určitou a to **ode dne 1. 12. 2018 do 31. 12. 2020.**
2. Nájemní vztah je možno ukončit:
 - a) dohodou,
 - b) výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou z vážných důvodů zejména dle ust. §2308, 2309 zák.89/2012 Sb., občanský zákoník příp. i z jiných vážných důvodů.

Výpověď musí být písemná a musí dojít druhému účastníku smlouvy, výpovědní doba běží od prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

3. Pro doručování písemností platí, že v pochybnostech se má za to, že výpověď, byla doručena druhé smluvní straně třetí den po dni předání doporučené poštovní zásilky obsahující výpověď, držiteli poštovní licence, a to i v případě, že by se adresát o doručení nedozvěděl. Dnem předání se rozumí den, který je uveden na podacím razítku. Smluvní strany se mohou dohodnout i na přímém (osobním) předání a převzetí výpovědi, resp. přípisu o odstoupení od smlouvy.
4. V případě ukončení nájmu z jakéhokoliv důvodu, bude pronajímatelem, nejpozději do třiceti dnů ode dne ukončení nájmu, provedeno finanční vypořádání vzájemných nároků vzniklých z titulu předmětné nájemní smlouvy.
5. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti ní námitky v písemné formě. Pokud tyto námitky vypovídající strana nevznese včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniká.
V případě včas vznesených námitek vypovídající stranou, může vzít vypovídající strana výpověď zpět, pokud tak neučiní má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
Vyklidí-li nájemce pronajatý prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

IV. Nájemné a způsob jeho platby

1. **Výše nájemného** se sjednává dohodou smluvních stran takto **320 Kč/m²/rok nájmu.**

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude pronajímateli hradit náhradu nákladů spojených s užíváním pronajatého prostoru **paušální částkou ve výši 80 400 Kč. m²/rok nájmu.**

Pronajímatel není oprávněn účtovat další náklady nad sjednanou výši paušální částky za náhradu nákladů spojených s užíváním pronajatého prostoru, stejně ani nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli žádné event. přeplatky. Způsob výpočtu náhrady nákladů spojených s užíváním pronajatých prostor je stanoven v příloze č. 2 smlouvy.

Částky jsou uvedeny bez DPH 21%.

Strany smlouvy si sjednaly měsíční splatnost nájemného a měsíční splatnost náhrady nákladů spojených s užíváním pronajatého prostoru v celkové výši 19 570,90 Kč bez DPH, což činí 23 680,80 Kč včetně DPH měsíčně, splatné vždy k poslednímu dni daného měsíce.

2. Nájemce bude hradit pronajímateli nájemné náhrady nákladů spojených s užíváním pronajatého prostoru dle způsobu platby nájemného sjednaného v bodě 1. ve stanovené výši a stanovených termínech a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele 684 249 0277/0100 vedený u Komerční banky a.s., pobočka Valašské Meziříčí.
3. Pronajímatel vystaví fakturu do 15 dne měsíce za období, na které je nájemné a náhrada nákladů spojených s užíváním pronajatého prostoru nájemcem placeno. Nájemné a náhrada nákladů spojených s užíváním pronajatého prostoru jsou splatné vždy nejpozději do posledního dne daného měsíce, za který jsou platby placeny.
4. Na základě dohody smluvních stran má pronajímatel v následujících letech právo na úpravu nájemného ve výši meziročního růstu inflace. Novou výši nájemného předloží v tomto případě pronajímatel písemně nájemci po úředním oznámení míry inflace ČSÚ za uplynulé období.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel

- a) je povinen umožnit nájemci právo užívání pronajatého prostoru ke sjednanému účelu a za tímto účelem je mj. povinen mu předat klíče od těchto prostor a klíč od příjezdové brány na soukromé parkoviště,
- b) udržovat pronajatý prostor v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu, ke kterému byl pronajat a zajistit nájemci nerušené užívání,
- c) odpovídá za škodu na věcech movitých vnesených nájemcem do pronajatého prostoru pouze v případě, že škoda na nich vznikne z titulu škodné události postihující pronajaté prostory v celém rozsahu a bez jakéhokoliv zavinění nájemce,
- d) má právo vstupu do pronajatého prostoru pouze za přítomnosti nájemce, nebo jeho zástupce s výjimkou, kdy se bude jednat o odvrácení možnosti vzniku škody nebo z jiných důvodů, pro které bude pronajímatel nucen vstoupit do pronajatého prostoru,
- e) je povinen hradit pojištění nemovitosti, správní poplatky, daně, které se váží k vlastnickému vztahu k předmětné nemovitosti,
- f) je povinen, pokud se stane předmět pronájmu nebo některá věc, která je součástí pronájmu, bez zavinění nájemce, nezpůsobilá k dalšímu užívání, zajistit opravu, popřípadě výměnu. Je-li na provozuschopnosti této věci závislé řádné užívání předmětu pronájmu, musí tak učinit pronajímatel bez zbytečného odkladu. Pokud tak neučiní, je nájemce oprávněn provést výměnu

na svůj náklad a žádat od pronajímatele náhradu účelně a prokazatelně vynaložených nákladů i formou odpočtu z nájemného a to nejpozději do jednoho měsíce po provedení opravy, jinak jeho nárok na náhradu zaniká,

- g) je povinen spolupracovat s nájemcem na vytvoření požadovaných bezpečnostních prvcích, jako je instalace EZS, LAN, mříže v oknech a výměna zámků ve dveřích do jednotlivých místností předmětu nájmu.

2. Nájemce

- a) nájemce je povinen užívat pronajatý prostor řádně,
- b) nájemce je oprávněn opatřit s předchozím souhlasem pronajímatele pronajatý prostor event. společné prostory či zdi domu panelem, cedulí apod. označující osobu nájemce příp. reklamu na činnost prováděnou nájemcem v souladu se sjednaným účelem nájmu,
- c) není oprávněn pronajatý prostor přenechat do podnájmu třetí osobě ani jí umožnit jeho užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- d) je povinen dodržovat obecně platné protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy,
- e) je povinen oznámit pronajímateli zjištěnou vadu v pronajatém prostoru včetně závad ve společných prostorách, o kterých ví, a které nespadají pod běžnou údržbu a drobné opravy,
- f) nájemce je povinen zajišťovat a hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami pronajatého prostoru. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při stanovení rozsahu prací, které jsou pokládány za běžnou údržbu a drobné opravy, se budou řídit nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu s limitem, že za náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu se považují opravy, jejichž hodnota nepřesáhne v jednotlivém konkrétním případě částku 1.000,- Kč. Nájemce je povinen na svůj náklad odstranit závady v pronajatém prostoru či společných prostorách, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci a osoby, které jsou s ním v obchodním služebním nebo jiném poměru,
- g) je oprávněn provádět změny na pronajatém prostoru jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. O takovou změnu musí nájemce požádat písemně. V případě rozsáhlejších úprav musí být rozsah prací a další náležitosti, jako výkon technického dozoru, zpracování a uložení dokumentace atd. upraveny s pronajímatelem smluvně před jejich zahájením. Současně musí nájemce postupovat v souladu s platnými zákony ve znění platných předpisů. Provede-li nájemce změny na věci bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen uvést pronajatý prostor do původního stavu na své náklady, pokud na tom bude pronajímatel trvat,
- h) je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatého prostoru za účelem kontroly jeho technického stavu, a skutečnosti zda jej nájemce užívá řádně a v souladu se smlouvou, při dodržení podmínky, že pronajímatel o tuto kontrolu požádá nejméně 24 hodin před zamýšleným termínem provedení kontroly,
- i) je povinen umožnit pronajímateli provedení nezbytné opravy v pronajatém prostoru příp. společných prostorách, které nelze odložit a nájemce je povinen provedení oprav strpět, i když mu tím vzniknou obtíže nebo omezení užívání věci. Trvá-li oprava více než 1 měsíc a ztěžuje-li nájemci užívání pronajatého prostoru nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu nájemného v závislosti na době a rozsahu opravy. Pronajímatel je povinen postup takových prací předem s nájemcem projednat nejméně 14 dnů před zamýšlenými opravami,
- j) odpovídá za vlastní zaměstnance a osoby, které jsou s ním v obchodním nebo služebním poměru a pohybují se v pronajatém prostoru či domě, v němž se pronajatý prostor nachází,
- k) odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení svých věcí vnesených do nemovitosti, vyjma případy uvedené v čl. V. bod 1c) smlouvy. Odpovídá též za škodu, která vznikla v

pronajatých prostorech působením věcí nájemce v tomto prostoru se nacházejících,

- l) je povinen po skončení nájmu předat pronajímateli pronajatý prostor vyklizený a ve stavu, v jakém je převzal k užívání (v původním stavu) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den následující po dni ukončení nájmu. Taktéž je povinen předat pronajímateli veškeré klíče od pronajatých prostor, které má k dispozici a dálkový ovladač od příjezdové brány na soukromé parkoviště,

VI.

Odkládací podmínka

1. Smluvní strany sjednávají dle §548 odst. 2 zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník odkládací podmínku, kdy předmětná smlouva nabude účinnosti pouze v případě, kdy nájemci bude schválen projekt IROP „*Muzeum regionu Valašsko p.o.- Zámek Kinských ve Valašském Meziříčí- vybudování depozitářů a expozic*“ podaný do výzvy č. 76 Muzeum II z IROP a bude poskytovatelem dotace rozhodnuto o jejím přidělení nájemci. O skutečnosti, že předmětný projekt byl schválen a dotace byla přidělena, je nájemce povinen vyznat pronajímateli do 5 dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl, nejpozději do 30. 9. 2018.
2. Smluvní strany sjednávají, že v případě nebude-li projekt IROP s názvem *Muzeum regionu Valašsko p.o.- Zámek Kinských ve Valašském Meziříčí- vybudování depozitářů a expozic*“ schválen, případně nebude z jakéhokoliv důvodu přidělena nájemci dotace, předmětná smlouva nenabude účinnosti a smluvní strany nejsou jejichmi ujednáními vázány a nebudou, z titulu nerealizování předmětné nájemní smlouvy, vůči sobě požadovat jakoukoliv náhradu nákladů, případně ušlý zisk.

VII.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze na základě souhlasu obou smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků k této smlouvě.
2. Obě smluvní strany po přečtení smlouvy výslovně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a že tato smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými podpisy.
3. Smlouva se řídí výlučně právem České republiky. Pokud nejsou některé smluvní vztahy touto smlouvou upraveny, řídí se obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb.
4. Případná neplatnost jakéhokoliv ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost a účinnost jejích ostatních částí.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech mající platnost originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle § 6 zákona č. 340/2015 Sb.

Přílohy:

Příloha č. 1 specifikace předmětu nájmu

Příloha č. 2 způsob výpočtu náhrady nákladů spojených s užíváním pronajatých prostor

Příloha č. 3 protokol o předání / převzetí předmětu nájmu

V Zašové 12. 12. 2017

pronajímatel

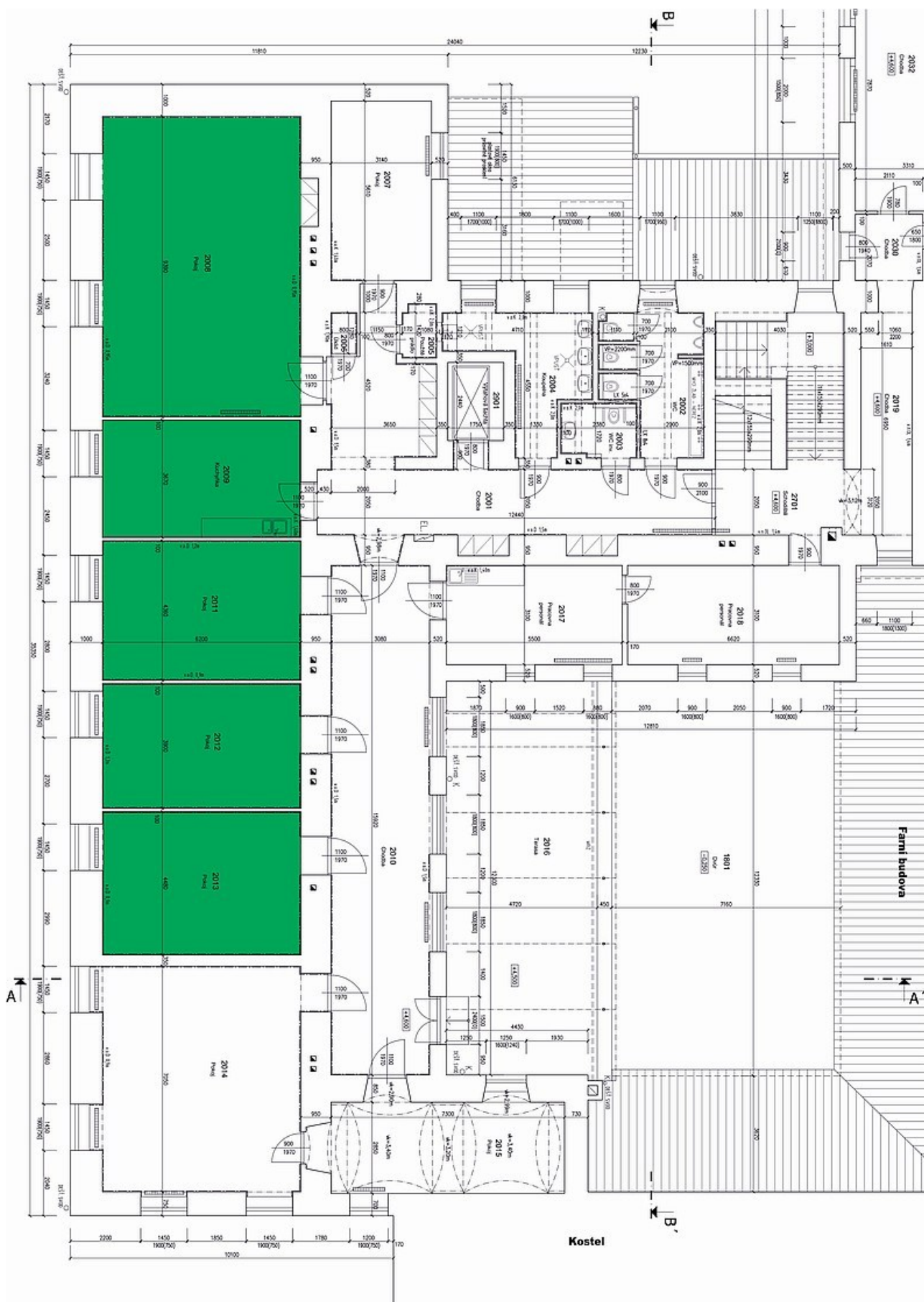
nájemce

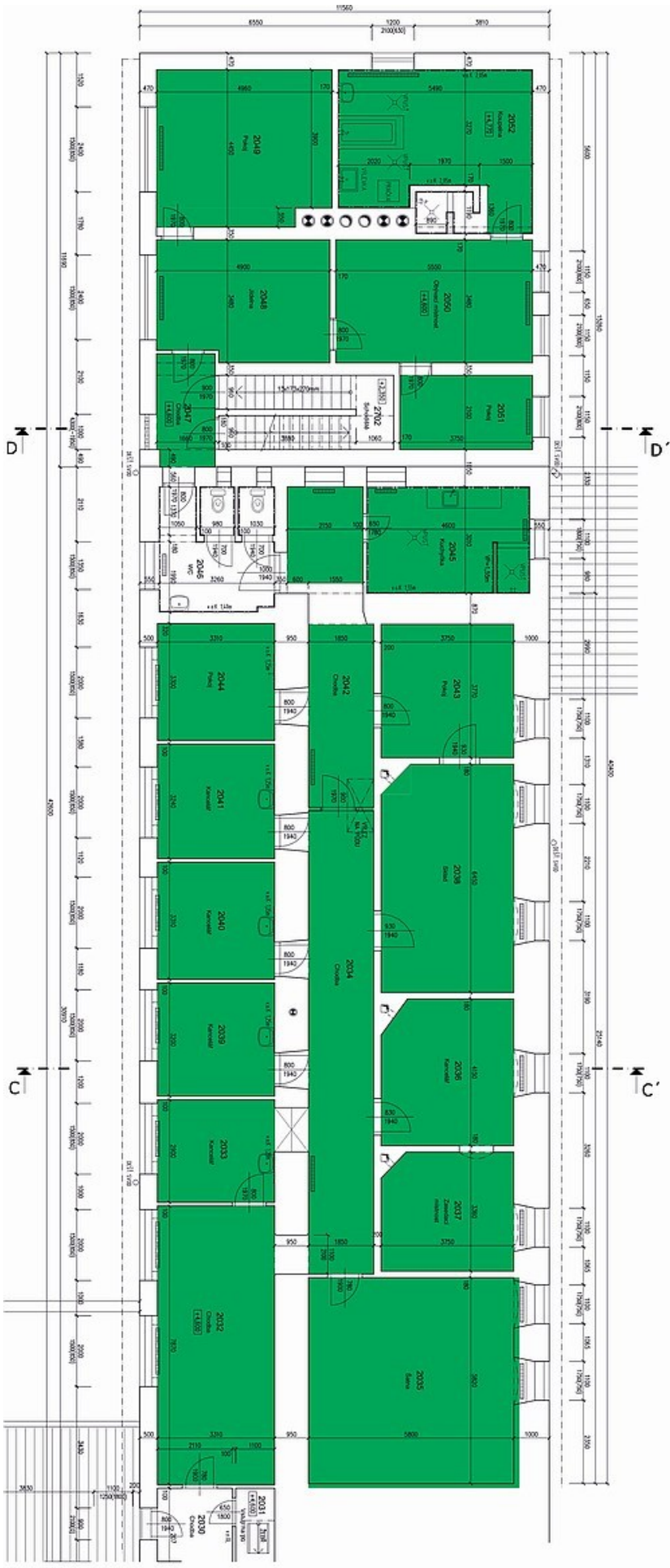
Bc. Jiljí Kubrický
starosta obce Zašová

Ing. Tomáš Vitásek
ředitel muzea

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů
byla schválena Radou obce Zašová ze dne 27. 11. 2017.

**PŘÍLOHA č. 1 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 12. 12. 2017
SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU**





PŘÍLOHA č. 2 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 12. 12. 2017
VÝPOČET NÁHRADY NÁKLADŮ SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM PRONAJATÝCH PROSTOR

Smluvní strany se dohodly na měsíční náhradě nákladů spojených s užíváním pronajatých prostor a to následovně:

vytápění (plyn)	4 500 Kč
elektrická energie	2 000 Kč
vodné, stočné	200 Kč

Částky jsou paušální a bez DPH 21%.

Částky jsou odhadnuty podle aktuálního provozu a pronájmů místností v budově. Částky jsou konečné a případné rozdíly ve vyúčtování nebudou předány k proplacení nájemci. V případě nedoplatku bude takový pokryt z nájemného.

V Zašové dne 12. 12. 2017

pronajímatel

nájemce

Bc. Jiljí Kubrický
starosta obce Zašová

Ing. Tomáš Vitásek
ředitel muzea

**PŘÍLOHA č. 3 K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ZE DNE 12. 12. 2017
PROTOKOL O PŘEDÁNÍ / PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

Prostory určené k nájmu byly předány vyklizené.

V souvislosti s užíváním předmětu nájmu byly předány klíče od přístupových dveří vybavených FAB vložkami po dvou kusech od každého zámku a klíč od brány k příjezdu na parkoviště.

Prostor byl předán s těmito nedostatky

.....
.....
.....

V Zašové dne

pronajímatel

nájemce

Bc. Jiljí Kubrický
starosta obce Zašová

Ing. Tomáš Vitásek
ředitel muzea