

SMLOUVA O NÁJMU

Město Vsetín

Evid. č. smlouvy 612/2017

uzavřená v souladu s ust. § 2201 a ust. § 2302 a násl. a násl. občanského zákoníku níže uvedeného
dne, měsíce a roku

mezi

Město Vsetín

se sídlem: Svárov č.p. 1080, 755 01 Vsetín

zastoupené: Mgr. Ing. Jiřím Růžičkou, starostou města

IČ: 00304450

DIČ: CZ00304450

Bank. spojení: ČSOB a.s., pobočka Vsetín, č. účtu.: 3400317/0300 – nájemné
ČSOB a.s., pobočka Vsetín, č. účtu.: 1511697/0300 – služby

jako „pronajímatel“ na straně jedné

Sbor Církve bratrské ve Vsetíně - Maják

se sídlem: Smetanova 1140, 755 01 Vsetín

zastoupený: Danielem Hurtou, hospodářem sboru

IČ: 73634506

Bank. spojení: Fio banka, číslo účtu: 2000208310/2010

evidovaný pod č.e. 4-078/2008-4005 v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeným
Ministerstvem kultury ČR

jako „nájemce“ na straně druhé

I.

Preambule

- (1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 2831, na němž se nachází jako jeho součást dům č.p. 1627, zapsaného v katastru nemovitostí na Katastrálním úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín na LV č. 10001, pro k. ú. i obec Vsetín.
- (2) Nájemce je církevní právnickou osobou, jejímž předmětem prospěšné, podnikatelské a jiné výtěžné činnosti jsou: Volnočasové aktivity dětí, mládeže, dospělých a práce s osobami v nouzi.

II.

Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci část budovy č.p.1627 specifikované dále v příloze č.1 této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“ nebo „pronajaté prostory“).
- (2) Nebytové prostory se pronajímají za účelem provozování volnočasových aktivit dětí a mládeže, výuky jazyků, práci rodin s dětmi, zázemí pro dobrovolné pracovníky a multifunkčního využití dalšími neziskovými organizacemi. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce jen s písemným souhlasem pronajímatele.
- (3) Nájemce prohlašuje, že se již před podpisem nájemní smlouvy důkladně seznámil se stavem nebytových prostor, které tvoří předmět této smlouvy a že je mu známo, že tyto nebytové prostory nejsou ke dni jejich předání nájemci zcela způsobilé k řádnému užívání k účelu dle této smlouvy, přičemž se smluvní strany dohodly na nezbytných opravách nebytových prostor, jak je uvedeno v článku III. této smlouvy.
- (4) Pronajímatel tedy přenechává nájemci nebytové prostory ve stavu, jak stojí a leží a nájemce se v souladu s § 1916 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vzdává předem svého práva z vadného plnění.

- (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) O předání a převzetí nebytových prostor do užívání nájemci sepíše smluvní strany písemný protokol, který se stane přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Rekonstrukce nebytových prostor

- (1) Nájemce prohlašuje, že je jeho výlučným zájmem provést rekonstrukci nebytových prostor tak, aby dispozice, stav a vybavení nebytových prostor plně odpovídala jeho požadavkům a potřebám, vyjádřeným v článku II., jako účel nájmu smlouvy.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že náklady na rekonstrukci předmětu nájmu nepřesáhnou částku 3.000.000,- Kč bez DPH. Rekonstrukcí nebytových prostor se dle této nájemní smlouvy rozumí stavební úpravy dle schválené projektové dokumentace.
- (3) Jedná se zejména o následující úpravy:

Stavební část

- Posílení střechy přidavným dodatečně vsunutým střešním vazníkem v podstřešním prostoru, posílení svislymi pilíři a novými základovými patkami, vazník bude uložen na nově zbudované konstrukci.
- Vybourání stávající dispozice příček, zdiva, komína, oken a dveří dle nového dispozičního řešení.
- Provedení nových vyzdívek příček, stěn, dozdívek a zadržek otvorů pro okna a dveře.
- Zrušení vedlejšího vstupu a zřízení nového vstupu v čele budovy.
- Výměna stávajících oken za nová plastová v rozsahu a rozměrů dle nové dispozice, posunutí stávajících plastových oken na okraj ostění z důvodu zateplení fasády.
- Oprava podlah po rozvodech ležaté kanalizace a po bouracích pracích vč. stěrkové hydroizolace.
- Zateplení fasády od střešní roviny po úroveň soklu polystyrenem s probarvenou omítkou s novými parapety a s překotvením stávajících střešních svodů.
- Zateplením soklu po úroveň terénu soklovým polystyrenem s mozaikovou omítkou.
- Zateplení stropu nad 1.NP foukanou izolací do podstřešního prostoru.
- Oprava či výměna venkovního podbití střechy s ohledem na zateplení fasády s opravou stávajících střešních žlabů.
- Oprava vnitřních omítek stěn a provedení nových vnitřních omítek na nové zdivo.
- Výměna vnitřních dveří, zárubní, parapetů za nové.
- Výměna podlahových krytin za nové povlakové a keramické.
- Oprava omítek stropu nebo odstranění omítky s rákosem a provedení plošného sádkartonového podhledu.
- Výmalba stěn a stropu.
- Provedení nových obkladů nebo plošných dřevěných či laminátových obkladů.
- Provedení keramických dlažeb a obkladů v soc. zařízeních.
- Dělicí příčky v sociálních zařízeních budou lehké WC stěny s dveřmi.
- Zřízení nové kuchyňské linky vč. spotřebičů.
- Odvoz sutí a vybouraných hmot na skládku vč. poplatku za uložení.
- Vyčištění a kompletní úklid.

Profesní část

Zdravotechnika

- Kompletní provedení nových plastových rozvodů ležaté kanalizace vč. výkopových prací v podlaze.
- Výměna rozvodů vody za plastové, výměna připojovacích rozvodů splaškové kanalizace za plastové.
- Výměna všech zařizovacích předmětů vč. vodovodních baterií.
- Přídavné průtokové či stacionární ohřivače teplé užitkové vody.

Vytápění

- Rozdělení stávajících dvou kotlů na dva samostatné okruhy.
- Úprava a doplnění rozvodů vytápění, výměna radiátorů za nové deskové nebo žebříkové s termostatickými hlavicemi.

Vzduchotechnika

- Odvětrání od digestoře.
- Příprava na klimatizační a větrací jednotku.

Plynoinstalace

- Úprava stávajících rozvodů plynu, zaslepení a demontáž nepotřebného potrubí.
- Provedení samostatného měření pro každý kotel zvlášť.

Elektroinstalace

- Výměna rozvodů elektroinstalace, doplnění rozvaděče, nové zásuvky, vypínače, svítidla.

Přípojky inženýrských sítí

Splašková kanalizace

- Provedení nového rozvodu plastového potrubí splaškové kanalizace od budovy do stávající jednotné městské kanalizace.
- Zemní práce, lože, obsypy potrubí, zpětné zásypy s uvedením dotčených ploch do původního stavu.

Dešťová kanalizace

- Nové lapače střešních splavenin.
- Provedení nového rozvodu plastového potrubí dešťové kanalizace podél budovy od střešních svodů do stávající šachty dešťové kanalizace.
- Zemní práce, lože, obsypy potrubí, zpětné zásypy s uvedením dotčených ploch do původního stavu.

Konzultace záměrů stavební činnosti s pronajímatelem.

(dále jen „**nezbytné opravy**“)

(4) Smluvní strany se dohodly, že nájemce započne bez zbytečného odkladu, po uzavření této smlouvy, s rekonstrukcí nebytových prostor, jež bude spočívat:

- ve vyhotovení projektové dokumentace, včetně vyřízení potřebných povolení pro realizaci rekonstrukce,
- v realizaci samotných stavebních a jiných prací,
- v kolaudaci stavebním úřadem.

(5) Nájemce se zavazuje:

- a) Provést rekonstrukci nebytových prostor v termínu od převzetí nebytových prostor do 31. 8. 2018. V případě, že nájemce rekonstrukci specifikovanou v tomto článku nájemní smlouvy neprovede do 31. 8. 2018, zavazuje se o této skutečnosti písemně informovat pronajímatele s tím, že mu sdělí termín dokončení rekonstrukce. I v tomto případě je nájemce povinen od 1. 9. 2018 hradit nájemné sjednané dle odst. 1, článku VI. nájemní smlouvy.

- b) Ihned po převzetí nebytových prostor, nejpozději však do 5 pracovních dní, předložit pronajímateli věcný a časový harmonogram rekonstrukce nebytových prostor.
- c) Před zahájením realizace rekonstrukce nebytových prostor předložit pronajímateli ke schválení projektovou dokumentaci rekonstrukce, a to alespoň 10 dní před předpokládaným termínem zahájení rekonstrukce. Nájemce je oprávněn započít s realizací oprav až po jejich písemném odsouhlasení pronajímatelem. Pronajímatel se musí vyjádřit do 5 pracovních dnů. Pokud se pronajímatel nevyjádří, má se za to že s projektovou dokumentací souhlasí.
- d) Provést rekonstrukci v takové kvalitě jako by je provedl řádný hospodář a vlastník nebytových prostor.
- e) V průběhu rekonstrukce nebytových prostor organizovat kontrolní dny a to nejméně ve 14 denních intervalech. Kontrolního dne se budou účastnit zástupci nájemce a pronajímatele, zhotovitel, který bude provádět stavební a jiné práce při rekonstrukci, osoba provádějící stavební dozor, případně projektant. Na kontrolním dni bude pronajímatel seznámen s postupem stavebních a jiných prací a bude mu umožněna kontrola těchto prací v případě, že bude mít pronajímatel důvodně za to, že rekonstrukce neprobíhá tak, jak byla pronajímatelem písemně odsouhlasena, je oprávněn učinit vůči nájemci pokyn, aby byly stavební a jiné práce přerušeny. Nájemce musí zajistit přerušování stavebních a jiných prací bez zbytečného odkladu s výjimkou prací, jejichž nedokončení by znamenalo ohrožení majetku, zdraví a života osob.
- f) Předat pronajímateli tyto doklady:
- projektovou dokumentaci,
 - stavební povolení,
 - kolaudační souhlas,
 - protokoly o provedených revizních a provozních zkouškách,
- g) prokázat cenu provedené rekonstrukce, a to do 60 dní od kolaudace rekonstruovaných nebytových prostor, nejpozději však do 31. 10. 2018. Nájemce prokáže cenu rekonstrukce a všech jednotlivých položek stavebních a jiných prací předložením rozpočtů od příslušných zhotovitelů a dodavatelů doloženou smlouvou o dílo a fakturami, včetně dokladu o jejich úhradě (dále jen cena rekonstrukce). Smluvní strany se dohodly, že cena jednotlivých položek nesmí být vyšší než cena v čase a místě obvyklá, přičemž u stavebních prací je tato cena maximálně ve výši 85 % z ceníku RTS. V případě, že nebude jakákoliv položka toto kritérium splňovat, je pronajímatel oprávněn položku neuznat a nezahrnout ji tedy do ceny rekonstrukce.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že cena rekonstrukce, avšak maximálně do výše 3.000.000,- Kč (bez DPH), bude po dobu nájmu započítávána na, dle článku VI této smlouvy vyúčtované a splatné nájemné, a to výlučně. Započítání vůči jiným částkám (smluvní pokuty, úhrada služeb) není možné. Podmínkou započítání je ve včasném a řádném prokázání nákladů rekonstrukce pronajímateli v souladu s tímto článkem smlouvy.
- (7) Smluvní strany se odchylně od ustanovení § 2220 odst. 1 poslední věta za středníkem občanského zákoníku dohodly, že po skončení nájmu nebude mezi nimi vypořádáváno zhodnocení nebytových prostor podle míry zhodnocení, avšak vypořádání bude provedeno tak, jak je specifikováno touto smlouvou.
- (8) Po ukončení nájemního vztahu uplynutím doby nájmu dle IX. článku této smlouvy, se smluvní strany zavazují vypořádat zhodnocení nebytových prostor vzniklé v důsledku rekonstrukce provedené dle této smlouvy, ve výši ceny rekonstrukce, která nebyla ke dni skončení nájemního vztahu uplynutím doby nájmu započtena na nájemné dle odst. 5 tohoto článku, jako hodnotu toho, o co se zvýšila hodnota nebytových prostor v důsledku rekonstrukce ke dni skončení nájemního vztahu uplynutím doby nájmu, přičemž bude přihlédnuto i k opotřebení nebytových

prostor (dále jen i „zhodnocení nebytových prostor“). Zhodnocení nebytových prostor bude zjištěno formou znalecké posudku, který bude určen pronajímatelem.

- (9) Smluvní strany se dále dohodly, že pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí pronajímatele pro porušení povinností nájemcem (dle článku IX. smlouvy), k vypořádání zhodnocení nebytových prostor nedojde a nájemce nebytové prostory vyklidí a ponechá je ve stavu, v jakém se ke dni skončení nájmu budou nacházet.
- (10) Smluvní strany se dále dohodly, že pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí nájemce pro porušení povinností pronajímatele (dle článku IX. smlouvy), k vypořádání zhodnocení nebytových prostor dojde způsobem stanoveným v odst. 7 tohoto článku, avšak k příslušnému dni skončení nájemního vztahu a nájemce nebytové prostory vyklidí a ponechá je ve stavu, v jakém se ke dni skončení nájmu budou nacházet.
- (11) Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci zhodnocení nebytových prostor zjištěné znaleckým posudkem na základě oprávněné výzvy nájemce do 60 dní od jejího doručení.
- (12) Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci pro realizaci rekonstrukce nebytových prostor součinnost, zejména odpovídat na jeho dotazy, poskytovat mu potřebné podklady, pokud je má k dispozici, udělovat nájemci v příslušných stavebních či jiných správních řízeních vedených v souvislosti s přípravou nezbytných oprav předmětu nájmu dle této smlouvy souhlas, pokud to není v rozporu s jeho oprávněnými zájmy.

IV.

Další úpravy a vybavení

- (1) Smluvní strany se dohodly, že pokud bude nájemce v průběhu nájmu provádět další úpravy nebytových prostor, je tak oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- (2) Nájemce je oprávněn vybavit si nebytové prostory nábytkem a jiným zařízením, a to na vlastní náklady a odpovědnost.
- (3) Po skončení nájmu uvede nájemce nebytové prostory ve vztahu k jiným úpravám do původního stavu ke dni předání nebytových prostor, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

V.

Firemní označení

- (1) Nájemce je oprávněn umístit na část budovy, v níž se pronajaté nebytové prostory nachází, vlastní firemní označení či jiné reklamní sdělení pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

VI.

Nájemné

- (1) Nájemce se zavazuje od 1. 9. 2018 platit pronajímateli za užívání části budovy smluvní **nájemné ve výši 216.095,- Kč ročně.**
- (2) Nájemné za kalendářní měsíc je sjednáno v režimu dílčích plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen ZDPH). Za datum uskutečnění osvobozeného dílčího plnění (měsíční nájemné), je ve smyslu § 51 odst. 2 a § 21 odst. 7 ZDPH, považován první den kalendářního měsíce. Nájemné za kalendářní měsíc bude hrazeno předem, ve výši **18.007,90 Kč**, na základě vystaveného daňového dokladu, se splatností do 14 dnů od data vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele u ČSOB a.s., č. ú.: 3400317/0300, variabilní symbol – číslo daňového dokladu – faktury, nebude-li provedeno započtení na cenu rekonstrukce, v souladu s touto smlouvou.
- (3) Smluvní strany dohodly, že za období od předání nebytových prostor nájemci do 31. 12. 2017 činí výše nájemného 1,- Kč a bude uhrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem do 10 dnů

od podpisu této smlouvy. Za období od 1. 1. 2018 do 31. 8. 2018 činí výše nájemného 1,- Kč. Nájemné za toto období bude uhrazeno na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem do 15. 1. 2018.

- (4) Výše nájemného dle odstavce 3 tohoto článku byla stanovena s ohledem na nutnost provádění nezbytných stavebních oprav dle článku III této smlouvy, přičemž jejich provádění se předpokládá právě v době od předání nebytových prostor do 31. 8. 2018, kdy nájemce nebude moci nebytové prostory užívat v souladu se sjednaným účelem nájmu.
- (5) Smluvní strany dohodly, že za období od 1. 9. 2018 do 31. 10. 2018 bude nájemné fakturováno jednorázově. Nájemné na celé toto období bude započteno proti ceně rekonstrukce, avšak za podmínky řádného a včasného prokázání ceny rekonstrukce dle článku III. této smlouvy, jinak bude toto nájemné uhrazeno do 30 dní od vystavení faktury.
- (6) Smluvní strany se dohodly, že do doby prokázání ceny rekonstrukce dle článku III., není započtení nájemného a ceny rekonstrukce možné.
- (7) Smluvní strany se dále dohodly, že nájemné uvedené v odst. 1 tohoto článku je pronajímatel oprávněn počínaje 1. dubnem 2019 navýšit o roční míru inflace (index spotřebitelských cen) vyhlášenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem, nejvýše však o 1,5%, a to s účinností od 1. 4. aktuálního kalendářního roku. Tuto změnu je pronajímatel oprávněn provést formou oznámení doporučeným dopisem adresovaným nájemci.

VII. Služby

- (1) Náklady na služby spojené s nájmem bude nájemce hradit následovně:
 - a) Úklid společných prostor zajistí nájemce na své náklady.
 - b) Odvoz odpadu si zajistí nájemce samostatně.
 - c) Elektrická energie bude rozúčtována na základě faktury dodavatele a dle podílu pronajatých prostor v objektu.
 - d) Dodávka plynu bude přefakturována na základě faktury dodavatele, náměrů podružných měřičů tepla a dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., v platném znění.
 - e) Vodné a stočné bude přefakturováno na základě faktury dodavatele - Vodovody a kanalizace Vsetín, a.s. a dle Vyhlášky č. 428/2001 Sb.
- (2) Celková výše zálohy na jeden kalendářní rok činí **96.000,- Kč** (slovy: devadesát šest tisíc korun českých). Zálohy za výše uvedené služby budou hrazeny nájemcem čtvrtletně ve **výši 24.000,- Kč**. Splatnost záloh je nastavena k 15. dni prvního měsíce kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele ČSOB a.s., č. ú. 1511697/0300, variabilní symbol 51891627.
- (3) Smluvní strany prohlašují, že nájemce byl seznámen se skutečností, že ceny jednotlivých médií uvedených v čl. VII. 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 doporučeného dopisu.
- (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. VII. 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. 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.

- (5) Smluvní strany se dohodly, že čl. VII odst. 1 bude aktualizován uzavřením dodatku k této smlouvě v závislosti na realizovaných stavebních úpravách nebytových prostor, úpravách na rozvodech tepla, vody a elektřiny, a to po nabytí účinnosti kolaudačního rozhodnutí, s přihlédnutím k počátečním stavům osazených měřidel jednotlivých medií.

VIII.

Smluvní sankce

- (1) V případě, že se nájemce dostane do prodlení se zaplacením nájemného nebo služeb spojených s nájmem, 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 vyklizené budovy, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z ročního nájemného za každý i započatý den prodlení.
- (3) Pokud nájemce poruší svou povinnost dle článku III odst. 5 c), zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.
- (4) 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.

IX.

Doba trvání nájemního vztahu

- (1) Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne uzavření této smlouvy do **31. 8. 2026**.
- (2) Pronajímatel se zavazuje uzavřít s nájemcem na jeho žádost v době vymezené 6 měsíci před ukončením nájmu v důsledku uplynutí doby určité, na kterou byl nájemní vztah sjednán, dodatek k této nájemní smlouvě, ve kterém bude prodloužena doba trvání nájmu o 5 let. Tato skutečnost může nastat pouze za podmínky, že si nájemce bude v období řádného nájmu plnit všechny závazky z této smlouvy vyplývající; tato podmínka neplatí v případě, že nájemce nemohl splnit své závazky v důsledku neplnění smluvních závazků pronajímatelem.
- (3) Nájem je možno skončit následujícími způsoby:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k určitému datu,
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce v případě, že druhá smluvní strana poruší povinnosti z této smlouvy vyplývající zvláště závažným způsobem – viz dále odst. 4 a 5 tohoto článku.
- (4) Pronajímatel může smlouvu vypovědět pouze v případě, že nájemce:
 - a) bude i přes písemnou výzvu pronajímatele pronajaté nebytové prostory užívat k jinému účelu než je uvedeno v čl. II odst. 2 této smlouvy,

- b) provede stavební úpravy či jiné změny na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - c) bude více jak 90 dní v prodlení s prokázáním ceny rekonstrukce,
 - d) bude déle než 2 měsíce v prodlení se zaplacením nájemného nebo zálohy či vyúčtování za služby spojené s nájmem,
 - e) nezaplatí přes písemnou výzvu pronajímatele zálohy na služby ani do splatnosti příští zálohy,
 - f) nepojistí nebytové prostory nebo neprokáže ani přes písemnou výzvu pronajímatele, že nebytové prostory jsou pojištěny, nebo že pojištění trvá.
- (5) Nájemce může smlouvu vypovědět pouze v případě, že pronajímatel:
- a) neumožní nájemci i přes jeho opakovanou písemnou výzvu nerušené užívání předmětu nájmu,
 - b) nesdělí v přiměřené lhůtě, bez vážného důvodu, své stanovisko k předloženému návrhu rekonstrukce, tj. zejména k projektové dokumentaci pro provedení stavby.
- (6) Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení výpovědi. Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně, pod sankcí neplatnosti.
- (7) Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit pronajaté nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k provedené rekonstrukci a běžnému opotřebení, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak nebo nestanoví-li tato smlouva jinak.
- (8) Nájemce předá vyklizené předmětné 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.
- (9) Smluvní strany dále ujednaly, že v případě prodlení nájemce 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 předmětné 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 předmětných nebytových prostor za splnění výše uvedených podmínek. Pokud pronajímatel hodlá otevřít a převzít předmětné nebytové prostory bez účasti nájemce, je povinen k tomu přizvat třetí 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 prostorech 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.

X.

Ostatní ujednání

- (1) Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude nebytové prostory opravovat a udržovat i po celou dobu trvání nájemního vztahu způsobem sjednaným touto smlouvou, přičemž se nájemce zavazuje postupovat vždy tak, aby nedocházelo k nevratnému poškození či znehodnocení nebytových prostor a budovy a pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci k tomu nezbytnou součinnost.
- (2) Nájemce se zavazuje provádět údržbu a opravy předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře a ve stejném rozsahu a kvalitě jakoby ji prováděl sám vlastník.
- (3) Pronajímatel se zavazuje provádět udržování podstaty budovy, tj. zejména údržbu obvodových zdí, oken, statiky budovy, konstrukcí střechy, střešního pláště, rozvodů inženýrských sítí zejména

pak elektro instalační rozvody, rozvody plynu, rozvody vytápění včetně plynové kotelny, vodovodu a kanalizace.

- (4) Nájemce je povinen mimo jiné zajišťovat ve smyslu ČSN 331610 a 331600 revize všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v pronajatých prostorách.
- (5) 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.).
- (6) Nájemce je povinen nebytové prostory pojistit na své náklady, a to i po dobu provádění rekonstrukce nebytových prostor a pojištění udržovat po celou dobu trvání nájmu. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli kopii uzavřené pojistné smlouvy nejpozději do 14 dní od podpisu této smlouvy. Po každé její změně (např. prodloužení, ukončení apod.) předložit do 5 pracovních dní pronajímateli písemně dodatky pojistné smlouvy, příp. novou pojistnou smlouvu.
- (7) Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory i bez předchozího souhlasu pronajímatele jinému do podnájmu, výpůjčky nebo 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 budově, 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 budově, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
- (10) Nájemce odpovídá za zničení, odcizení, poškození či jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu či věcí 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 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 prostorách 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.
- (14) 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.).

- (15) Nájemce, jako původce odpadu, se zavazuje nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 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.
- (16) 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.

XI.

Doručování písemností a kontaktní osoby

- (1) Pokud je k některému úkonu dle této nájemní smlouvy třeba doručení, považuje se písemnost za doručenou 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 doručenou 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 adresa nájemce uvedená v záhlaví této smlouvy, tj. Smetanova 1140, 755 01 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) K doručení písemnosti postačuje tedy, aby tato písemnost došla do dispozice adresáta.

XII.

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. 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 předmětného nebytového prostoru bez právního důvodu, mají právo vůči sobě požadovat náhradu nákladů v souvislosti s tímto vymáháním s tím, že rozsah této náhrady je stanoven takto:
- a) V případě vymáhání pohledávky mimosoudní cestou na základě písemné výzvy k úhradě, zaplatí dlužník částku ve výši **200,- Kč** za každou zasloupanou výzvu.
 - 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, paušální náhradu 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 **4 %** z žalované jistiny dluhu, minimálně pak **500,- Kč**.

XIII.

Závěrečná ujednání

- (1) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že tuto nájemní smlouvu zveřejní v souladu se zákonem č. 340/2015, zákon o registru smluv, v platném znění, pronajímatel.
- (3) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými listinnými dodatky, které musí být očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami. Tímto ustanovením nejsou dotčena oprávnění pronajímatele měnit výši nájemného (dle článku VI. smlouvy) a měnit výši ceny za náklady na služby spojené s nájmem (dle článku VII. smlouvy) formou doporučeného dopisu, 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.
- (4) Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit peněžité pohledávky z této smlouvy, ani jejich část, na třetí osobu.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Smluvní strany se podle § 89a o.s.ř. dohodly, že majetkové spory z této smlouvy, které se nepodařilo odstranit vzájemným jednáním, předloží k rozhodnutí místně příslušnému soudu podle sídla pronajímatele.
- (8) 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.

- (9) Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s povahou originálu, po dvou pro každou smluvní stranu. Záměr pronajmout předmětné nebytové prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Vsetín v době od 29. 3. 2017 do 18. 4. 2017. S uzavřením této nájemní smlouvy vyslovila souhlas Rada města Vsetín dne 6. 9. 2017, usnesením č. 42/56/RM/2017 a dne 9. 11. 2017 usnesením č. 26/61/RM/2017. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a byly splněny podmínky pro její uzavření (§ 41 citovaného zákona).
- (10) Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran a účinná okamžikem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., v platném znění.
- (11) Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, jsou k právním úkonům 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.
- (12) 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 včetně identifikačních údajů nájemce, jakož i všech jednání a okolností s jejím uzavřením souvisejících. Tato smlouva podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv a Město Vsetín jako smluvní strana této smlouvy se zavazuje, že provede zveřejnění této smlouvy v registru smluv, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.

Příloha č.1: Havlíčkova č.p.1627 – půdorys části budovy – původní stav

Příloha č.2: Havlíčkova č.p.1627 – půdorys části budovy – studie nový stav

Ve Vsetíně dne.....11-12-2017.....

Ve Vsetíně dne.....7.12.2017.....

za pronajímatele

za nájemce

.....
Město Vsetín
Mgr. Ing. Jiří Růžička
starosta města



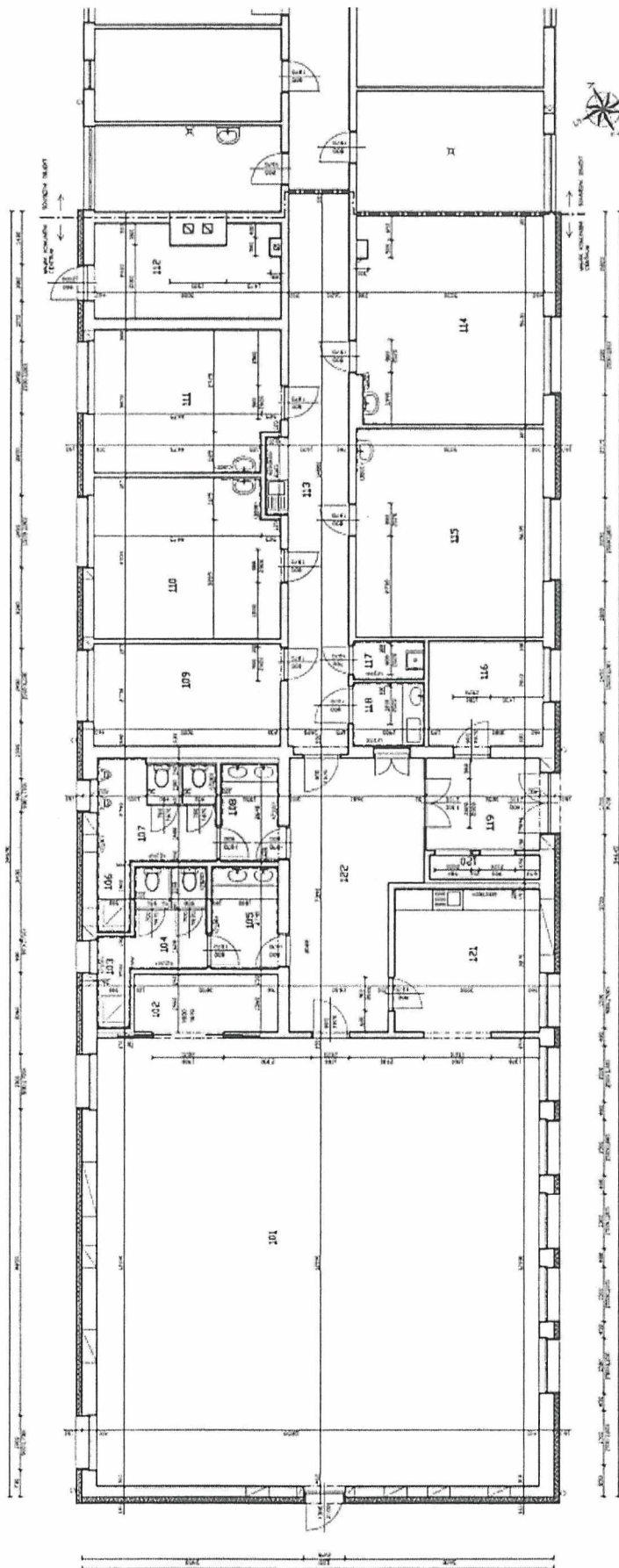
.....
Sbor Církve bratrské ve Vsetíně - Maják
Daniel Hurta
hospodář sboru



Havlíčkova č.p.1627 – půdorys části budovy - původní stav



Havlíčková č.p.1627 – půdorys části budovy – studie nový stav



LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

1.NP.

MÍSTNOST ČÍSLO	CÍL MÍSTNOSTI	PLOCHA m ²	GRUP. PODLAHY	POZNÁMKA
101	VEŠEČNÝ SÁL	141,39	LAMINOVÉ VĚŠKY	A -
102	SKLAD	8,20	PVC	A -
103	SPRCHA ŽENY	13,29	KERAMICKÁ DLAŽBA	B -
104	WC ŽENY	5,34	KERAMICKÁ DLAŽBA	B -
105	PŘEDSÍŇ WC ŽENY	4,83	KERAMICKÁ DLAŽBA	B -
106	SPRCHA MUŽI	21,26	KERAMICKÁ DLAŽBA	B -
107	WC MUŽI	8,45	KERAMICKÁ DLAŽBA	B -
108	PŘEDSÍŇ WC MUŽI	11,85	KERAMICKÁ DLAŽBA	B -
109	KAVOZÁR	4,69	KOŘEKOVÉ	A -
110	SKLADNÁ MÍSTNOST	21,26	KOŘEKOVÉ	A -
111	KAVOZÁR	18,86	KOŘEKOVÉ	A -
112	KUCHYŇA	11,55	CEMENTOVÝ POKRYTÍ	C -
113	SKLAD	25,26	PVC	A -
114	KUCHYŇA	27,87	KOŘEKOVÉ	A -
115	KUCHYŇA	26,34	KOŘEKOVÉ	A -
116	SÁLNA	8,85	PVC	A -
117	SKLADNÁ MÍSTNOST	1,82	KERAMICKÁ DLAŽBA	B -
118	PŘÍDAVNÝ SKLAD	3,53	KERAMICKÁ DLAŽBA	B -
119	ZÁNEK	7,53	KERAMICKÁ DLAŽBA	A -
120	TECHNICKÁ MÍSTNOST	1,82	PVC	A -
121	KUCHYŇA	15,69	PVC	A -
122	SKLAD	22,78	PVC	A -