



**Smlouva o nájmu prostor č. 508/01141/2019
 a úhradě služeb spojených s jejich užíváním**

ZARÁMÍ a.s.

se sídlem: Zarámí 4077, Zlín, PSČ 760 01

IČ: 28302354

zapsaná v obchodním rejstříku oddíl B, vložka 5677, vedeném Krajským soudem v Brně

zastoupená:

Bankovní spojení:

(dále jen pronajímatel)

a

Statutární město Zlín

náměstí Míru 12, 761 40 Zlín

jehož jménem jedná

zástupce ve věcech technických:

IČ: 00283924

DIČ:

Bankovní spojení:

(dále jen nájemce)

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu s ust. § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník tuto smlouvu o nájmu prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.

I.

Preambule

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 7149 KÚ Zlín, jehož součástí je administrativní budova AB IV č. p. 4077, zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, na LV 25 pro obec a k. ú. Zlín (dále také jen „budova“).

II.

Předmět nájmu

Pronajímatel v souladu s čl. I přenechá nájemci do užívání následující prostory:

- | | | | |
|----|--|-----------------|----------------------------|
| 1) | kancelářské prostory AB IV/
č. kanceláří 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221 | o výměře | 138 m² |
| 2) | prostory pro archiv a spisovnu
s č. 202, 214, 223, 225, 226,
(dále jen předmět nájmu) | o výměře | 37,35 m² |

Spolu s těmito prostory je nájemce oprávněn užívat prostory společné (WC, kuchyňku, chodby, apod.)

III. Účel nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený předmět nájmu za účelem provozování administrativní činnosti.

IV. Doba nájmu, výpověď, odstoupení od smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1. 9. 2019 do 31. 8. 2021** s tím, že pokud žádná ze smluvních stran písemně nesdělí druhé straně, že nemá zájem o pokračování nájmu, má se za to, že se smlouva o nájmu prodlužuje o dalších šest měsíců, a to i opakovaně.
2. Tato smlouva může být také ukončena dohodou obou smluvních stran.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě podstatného porušení této smlouvy nájemcem, a to zejména v těchto případech:
 - 3.1 nájemce užívá přes písemnou výstrahu předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. III
 - 3.2 nájemce je o víc jak jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
 - 3.3 nájemce užívá přes písemnou výstrahu předmět nájmu nebo je předmět nájmu užíván takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě podstatného porušení této smlouvy pronajímatelem, a to zejména v případě porušení povinností pronajímatele uvedených v čl. IX. odst. 1 této smlouvy, přičemž nedojde k nápravě v přiměřené lhůtě stanovené v písemné výzvě nájemce.
5. V případě ukončení této smlouvy z důvodu a způsobem uvedeným v odstavci 3 a 4 tohoto článku uvede strana podávající výpověď ve výpovědi rovněž výpovědní důvod.
6. V případě výpovědi této smlouvy bez výpovědní doby (odst. 3 a 4 tohoto článku) je výpověď účinná a tedy tato smlouva a nájemní vztah končí okamžikem jejího doručení druhé smluvní straně.

V. Služby pronajímatele

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby související s nájmem, a to:

- 1) vytápění pronajatých prostor
- 2) dodávku teplé a studené vody
- 3) úklid pronajatých a příslušných společných prostor
- 4) služby vrátného (nepřetržitě)
- 5) odvoz odpadků – mimo technologických odpadů
- 6) dodávku elektrické energie

VI. Cena nájemného a služeb

Cena nájemného a služeb je uvedena v príloze č. 1 této smlouvy.

VII. Zvýšení o inflaci

Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. července (poprvé od 1. 7. 2021) upravit výši základního měsíčního nájemného, a to v závislosti na průměrném ročním indexu růstu spotřebitelských cen (inlace) v předchozím kalendářním roce, který oficiálně vyhlásí Český statistický úřad (popř. jeho nástupce). Strany se dohodly, že při zvyšování základního měsíčního nájemného bude postupováno podle následujícího vzorce:

$$ZZN \leq AZN + (AZN * I / 100)$$

kde

ZZN znamená zvýšené Základní měsíční nájemné s tím, že vypočítaná částka bude zaokrouhlená na celé desetikoruny nahoru,

AZN znamená aktuální výši Základního měsíčního nájemného hrazeného dle této Smlouvy,

I znamená průměrný roční index růstu spotřebitelských cen (inlace) v předchozím kalendářním roce, který je oficiálně vyhlášený Českým statistickým úřadem vyjádřený v procentech,

≤ znamená je rovno nebo menší než,

* znamená znak pro násobení (součin),

/ znamená znak pro dělení (podíl).

Takto upravenou výši základního měsíčního nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Rozdíl mezi výši měsíčních splátek nájemného na období od 1. července roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, případné zaplacenými před doručení oznámení a výši měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného, je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného. Nájemné bude upravováno vždy pouze nahoru.

VIII. Způsob a splatnost nájemného a služeb

1. Smluvní strany se dohodly na měsíční úhradě nájemného a služeb dle přílohy č. 1 této smlouvy. Daňový doklad (fakturu) vystaví pronajímatel nájemci vždy k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce s 30 denní splatností ode dne doručení nájemci.
2. Nájemné je dle ustanovení § 56 a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění osvobozeno od DPH. K fakturovaným částkám za služby a energie bude připočtena DPH ve výši dle předpisů platných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
3. Nájemce uhradí pronajímateli k datu účinnosti této smlouvy kauci ve výši 40 000 Kč.
4. Pokud nájemce neuhradí pronajímateli nájemné a služby ve lhůtě splatnosti, má pronajímatel právo po uplynutí lhůty 14 dnů pro sjednání nápravy nájemcem, přičemž tato lhůta počíná běžet dnem doručení písemné výzvy pronajímatele nájemci, ukončit dodávku všech energií a služeb a

k zajištění svých splatných a neuhrazených pohledávek využít ustanovení § 2234 Občanského zákoníku.

Ukončením dodávky energií a služeb nevzniká pronajímateli odpovědnost k náhradě škod, event. ušlého zisku na straně nájemce. Uplatněním ust. § 2234 Občanského zákoníku nepřechází na pronajímatele riziko ručení za nahodilou zkázu či znehodnocení zadržovaných věcí. Nájemce prohlašuje, že oprávnění pronajímatele uvedená v čl. VII/6 smlouvy nepovažuje za neoprávněný majetkový prospěch či jinou výhodu pro pronajímatele.

Tato oprávnění dle čl. VII/6 smí pronajímatel uplatnit pouze tehdy, pokud je nájemce písemně upozorněn na své pochybení a nesjedná nápravu do 14ti dnů ode dne doručení písemné výzvy.

IX.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je zejména povinen:

- a) umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou
- b) poskytovat nájemci služby spojené s nájmem předmětu nájmu
- c) provádět bez zbytečného odkladu bezplatně opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby po oznámení nutnosti opravy nájemcem
- d) na výzvu nájemce bez zbytečného odkladu odstranit takové závady, které znemožňují řádný výkon předmětu nájmu.

2. Nájemce je zejména povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou
- b) hradit pronajímateli nájemné a cenu za služby ve výši a v termínech dohodnutých v této smlouvě
- c) vyklidit před skončením nájmu předmět nájmu a vyklizený jej odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani po skončení nájmu a pronajímatel jej do jednoho měsíce písemně vyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez souhlasu nájemce a učinit taková opatření, která by pronajímateli umožnila tento předmět nájmu dále užívat.
- d) zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě
- e) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele a jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní, požární technici apod.)
- f) strpět kontrolu předmětu nájmu pronajímatelem, a to za přítomnosti zástupce nájemce v předem dohodnutém termínu
- g) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nebezpečí vzniku škody na předmětu nájmu nebo potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- h) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změny související s jeho označením, právní formou, výmazem resp. zápisem do obchodního rejstříku apod.
- i) oznámit skutečnost, zda je či není plátcem DPH
- j) vést přehlednou evidenci množství a druhu technologických odpadů vzniklých jeho činností a průkazně dokladovat způsob jejich likvidace

- k) dodržovat platný provozní řád nemovitosti (př. č. 2 a 3), jakož i případná omezení odběru el. energie, tepla, vody a jiných médií vyhlášených jejich dodavateli a oznámených nájemci pronajímatelem neprodleně po jejich vyhlášení dodavatelem média
- l) provádět běžnou údržbu pronajatých prostor na vlastní náklady, a to v rozsahu: výměna trubic v zářivkových svítidlech, výměna zámků ve dveřích, výměna nefunkčních vypínačů
- m) není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele podnajat předmět nájmu nebo jeho část osobě třetí.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a po obdržení stavebního povolení či ohlášení, pokud tyto úpravy takové povolení či ohlášení vyžadují. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady na předmět nájmu na vyhrazeném místě informační logo/název firmy nájemce pouze po předchozím písemném schválení pronajímatelem.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn proti živelné události. Za poškození, zničení nebo odcizení věci vnesené nájemcem odpovídá v plném rozsahu nájemce, který je povinen své věci řádně zabezpečit. Nájemce prohlašuje, že je pojištěn proti odpovědnosti za škodu způsobenou svou provozní činností třetím osobám.
3. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy, včetně všech změn a dodatků, v souladu se zákonem č. 134/2016Sb., o zadávání veřejných zakázek, zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném a účinném znění a ostatnímu příslušnými aplikovatelnými právními předpisy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v Rejstříku smluv. Plnění poskytnutá dle této smlouvy před nabytím její účinnosti se řídí dle této smlouvy.
5. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Tato smlouva se zpracovává ve čtyřech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž smluvní strany obdrží po dvou vyhotoveních.
7. Nedílnou přílohou této smlouvy jsou:

příloha č. 1 – rozpis úhrady nájemného a služeb

příloha č. 2 – opatření k PO

příloha č. 3 – opatření k zajištění bezpečnosti osob a ochrany majetku

příloha č. 4 – specifikace pronajatých prostor

8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena svobodně, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Schválení uzavření smlouvy:

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

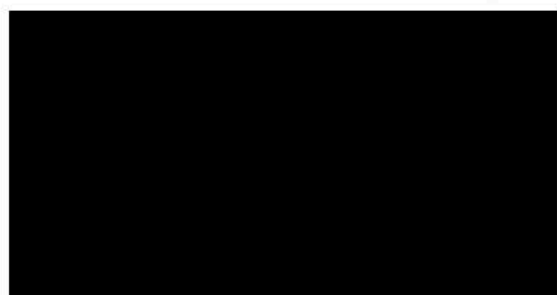
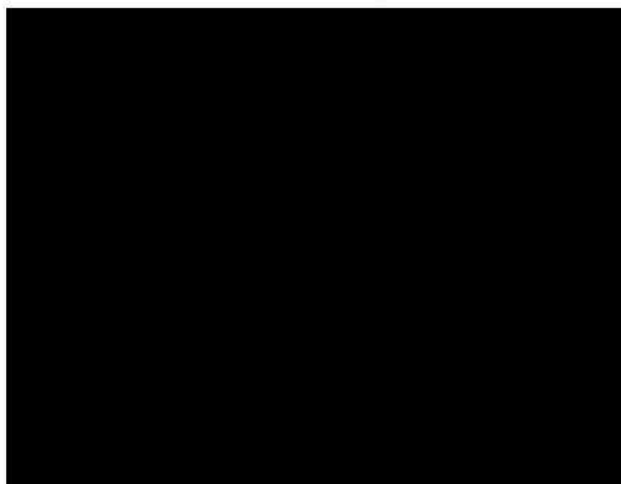
Datum a číslo jednací: 22.7.2019, 41/15R/2019

Schválení finančních prostředků:

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo jednací: 12.8.2019, RO 26/2019 T9,59/16R/2019



zodpovídá	odbor	datum
věcně	OIS	19.8.2019
právně	OP	20.8.2019
	OE	20.8.2019

OIS	320/2001 Sb.
funkce	datum
příkazce	19. 08. 2019
operace	19. 08. 2019
správce rozpočtu	

Příloha č. 1
ke Smlouvě č. 508/01141/2019 o nájmu prostor a úhradě služeb
spojených s jejich užíváním

Nebytové prostory – kanceláře v AB IV v 1. NP, č. kanceláří:
č. 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221

Výpočet úhrady:

Plocha kanceláří:	138 m ² x 1 900,-- Kč/m ² /rok	262.200,-- Kč/rok 21.850,-- Kč/měs.
Archiv, spisovny: (č. dveří 202, 214, 223, 225, 226)	37,35 m ² x 820,-- Kč/m ² /rok	30.627,-- Kč/rok 2.552,-- Kč/měs.
Služby:	175,35 m ² x 984,-- Kč/m ² /rok	172.544,-- Kč/rok 14.379,-- Kč/měs.
<hr/>		
Celkem nájem a služby		38.781,-- Kč/měs.

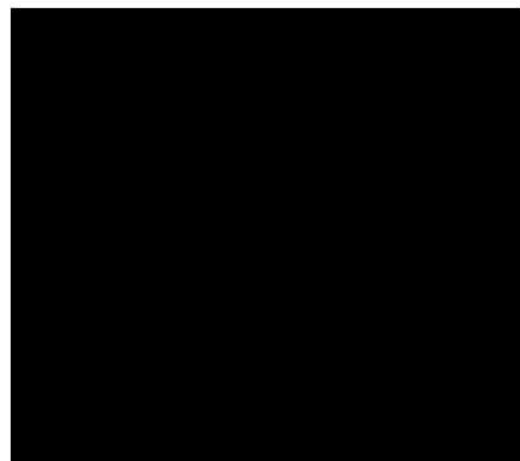
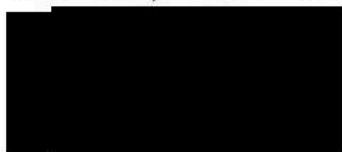
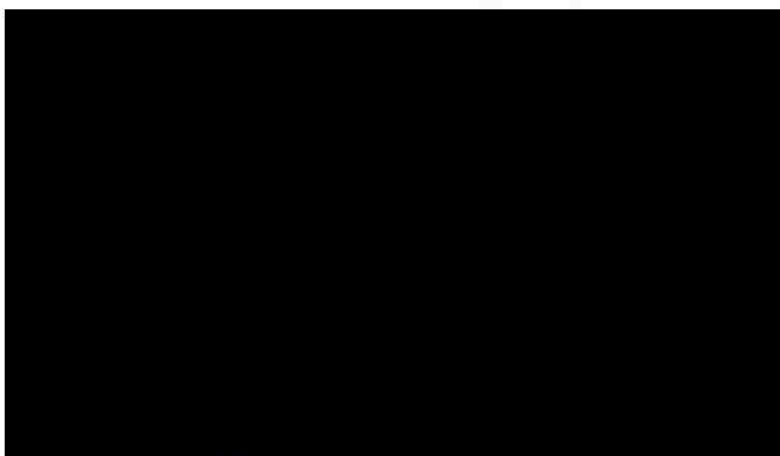
Výše uvedené ceny nájemného a služeb jsou bez DPH.

- za dodávku el. energie bude připočítán poplatek vyčíslený průměrným koeficientem z celkové měsíční spotřeby objektu - podle plochy m², což činí 0,016 %/m², tj. **2,81 %**
- za dodávku vody v těchto prostorách uhradí nájemce náklady dle skutečné spotřeby dle odpočtového vodoměru a ceny od společnosti Veolia

Příloha č. 2
ke Smlouvě č. 508/01141/2019 o nájmu prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním
v objektech ZARÁMÍ a.s.
k zajištění požární bezpečnosti

1. Nájemce plní samostatně na své náklady v pronajatém prostoru povinnosti na úseku požární ochrany (PO) stanovené zákonem ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“). Nájemce z toho důvodu nese odpovědnost za případné porušení zákona o PO, předpisů vydaných na jeho základě nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku PO. Zejména se jedná o vyhlášku MV č. 249/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).
2. Nájemce je v pronajatém prostoru oprávněn provozovat administrativní činnosti ve smyslu přílohy č. 2 k vyhlášce č. 246/2001 Sb., položka 1. V případě provozování činností se zvýšeným požárním nebezpečím nájemce dále plní povinnosti stanovené zákonem o PO (povinnosti dle § 6, § 13, § 15, § 16 a §§ navazujících).
3. Za plnění povinností na úseku PO v pronajatých prostorách odpovídá statutární orgán nájemce. Nájemce není odpovědný za plnění těch povinností, za jejich plnění odpovídá ze zákona o PO pronajímateř, nebo za ty povinnosti, k jejichž plnění se pronajímateř zavazuje v této nájemní smlouvě. Jedná se o vybavení pronajímaných prostor věcnými prostředky PO a požárně bezpečnostními zařízeními včetně provádění kontrol jejich provozuschopnosti, údržby a oprav, dále kontroly a revize zařízení pevně spojených s budovou (elektroinstalace, hromosvod, zdroje tepla aj.).
4. Za plnění povinností na úseku PO na místech prostor příp. nemovitostí nacházejících se v domě č. p. 4077 Zarámí, Zlín, užívaných pronajímatelem a nájemcem společně odpovídá pronajímateř – vlastník těchto prostor.
5. Nájemce je k samostatnému plnění povinností na úseku PO zejména povinen:
 - a) podle míry požárního nebezpečí vznikajícího při jeho podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách se správně začlenit do příslušné kategorie (§ 4 zákona o PO)
 - b) respektovat příslušná ustanovení uvedená ve schválené dokumentaci PO pronajímatele vztahující se k zajišťování podmínek požární bezpečnosti v budově č. p. 4077 Zarámí, Zlín. Jedná se především o Stanovení organizace zabezpečení požární ochrany, Požární řád, Požární poplachové směrnice a Požární evakuační plán.
 - c) udržovat volné únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům energií, k věcným prostředkům PO a k ručnímu ovládnutí požárně bezpečnostních zařízení
 - d) dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků a činností

- e) pravidelně kontrolovat prostřednictvím osoby v PO odborně způsobilé (§ 11, odst. 1) nebo odst. 2 dodržování předpisů o PO v pronajatých prostorách a neprodleně odstraňovat zjištěné závady
 - f) umožnit orgánu státního požárního dozoru (SPD) provedení kontroly plnění povinností na úseku PO, poskytovat mu požadované doklady, dokumentaci a informace vztahující se k zabezpečení PO v souladu se zákonem o PO a ve stanovených lhůtách splnit jím uložená opatření
 - g) bezodkladně oznamovat jak pronajímateli, tak i operačnímu a informačnímu středisku Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje každý požár vzniklý při činnostech, které provozuje v pronajatých prostorách nebo které užívá. Případný vznik požáru (jiné obdobné mimořádné události) v pronajatých prostorách bude nájemce oznamovat na stanoviště ohlašovny požárů (hlavní vrátnici – recepci) v budově č. p. 4077, Zarámí.
 - h) označovat pronajatá pracoviště a ostatní místa příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k PO podle pokynů pronajímatele
 - i) seznámit své zaměstnance s obsahem této přílohy a dále i obchodní partnery s těmito částmi přílohy, které se jich dotýkají.
6. Pronajímatel a nájemce si poskytují při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí zákonem o PO a dalšími platnými předpisy.
7. Tato příloha je nedílnou součástí Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání č. 508/01141/2019. Nedodržování ustanovení této přílohy ani po předchozím písemném upozornění zakládá právo pronajímatele ukončit jednostranně nájemní vztah okamžitou výpovědí. Smluvní strany souhlasí s přílohou č. 2 a tento souhlas stvrzují svými podpisy.



Příloha č. 3

ke Smlouvě č. 508/01141/2019 o nájmu prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním
v objektu ZARÁMÍ a.s.

k zajištění bezpečnosti a ochrany majetku

1. Vstup do objektu

- 1.1. Vstup do předmětu nájmu je hlavním, případně vedlejším vchodem z parkoviště (tam však pouze v pracovní dny od 6 hod. do 18 hod.)
- 1.2. Pobyť v areálu po 20. hodině je možný pouze po předchozím oznámení informační službě (vrátnému).
- 1.3. Vodit do areálu zvířata je zakázáno.

2. Zajištění pracovišť, ukládání klíčů

- 2.1. Z důvodů ochrany firemního i osobního majetku jsou všichni pracovníci všech uživatelů trvale povinni uzamykat svá pracoviště i při jejich krátkodobém opuštění.
- 2.2. Duplikáty klíčů, řádně označené a zapečetěné pověřeným pracovníkem nájemce mohou být uloženy na vrátnici, odděleně od originálů pro případ nepředvídané události.
- 2.3. Zvláštní ochranu pracoviště před neoprávněným vstupem nepovolaných osob mimo pravidelnou pracovní dobu (zabezpečovací, signalizační apod. zařízení) si zajišťuje každý nájemce sám na vlastní náklady.
- 2.4. Nájemce bude používat okna pouze k větrání a ručí za to, že po odchodu z pracoviště budou řádně uzavřena.

3. Závěrečná ustanovení

- 3.1. Tato příloha je nedílnou součástí smlouvy o pronájmu.
- 3.2. Každý nájemce je povinen seznámit:
 - a) všechny své zaměstnance s plným zněním této přílohy
 - b) své obchodní partnery s těmi částmi přílohy, které se jich dotýkají.
- 3.3. Nedodržování ustanovení této přílohy ani po předchozím písemném upozornění zakládá právo pronajímatele ukončit jednostranně nájemní vztah výpovědí s lhůtou v trvání 1 měsíce.

S přílohou č. 3 je seznámen uživatel prostor sloužících podnikání, který tuto skutečnost potvrzuje podpisem této přílohy.