



---

## SMLOUVA O NÁJMU

---

č. 4000 13 1106

VS 9611 00 0192

mezi

**Statutární město Zlín**

zastoupené MUDr. Miroslavem Adárnkem, primátorem  
ve věcech smluvních Mgr. Aleš Dufek, 2. náměstek primátora  
odpovědný odbor: Odbor ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína  
sídlem Zlín, nám. Míru 12, PSČ: 761 40  
IČ: 002 83 924, DIČ: CZ00283924  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“)

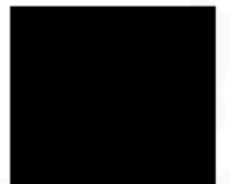
a

**Zlínský zámek o.p.s.**

jednatelka [REDACTED] ředitelkou  
sídlem Zlín, Lešetín I/674, PSČ: 760 01  
IČ: 29374511

zaps. v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl O, vložka 553

(dále jen „Nájemce“)



kteří po předchozím jednání a vzájemném souhlasu uzavírají tuto Smlouvu o nájmu dle zákonů č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a dle ust. § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že se nadále pro účely této Smlouvy budou označovat již jen jako „Pronajímatel“ a „Nájemce“. Pronajímatel a Nájemce dále v textu rovněž „Smluvní strany“ a každý jednotlivě dále jen „Smluvní strana“. Tato Smlouva o nájmu dále v textu jen „Smlouva“.

## Článek 1

### Výklad Smlouvy a přílohy

1. Nadpisy v této Smlouvě jsou použity pouze pro přehlednost a orientaci a v žádném případě nedefinují, neomezují ani nepopisují rozsah této Smlouvy ani úmysl stran, pokud jde o jakékoliv její ustanovení. Na příslušných místech této Smlouvy budou slova označující jednotné číslo znamenat i množné číslo a naopak. Slova označující mužský rod budou znamenat i ženský a střední rod s tou výhradou pokud by to bylo proti smyslu samotného ujednání.
2. Odkazy na jakýkoliv zákon nebo jeho ustanovení budou znamenat odkaz na tento zákon nebo jeho ustanovení ve znění účinném ke dni uzavření této Smlouvy stejně tak, jak bude v budoucnu novelizován/o, schválen/o v novém znění či nahrazen/o, a budou zahrnovat jakákoliv nařízení, vyhlášky či jiné podřízené právní předpisy vydané na základě tohoto zákona. Uvedené se však nevztahuje na výklad Smlouvy tak, jak byla bez znalosti budoucí zákonné úpravy stranami uzavřena, a dále pokud by zároveň změna zákona nebo ustanovení představovala i změnu ve vzájemných závazcích mezi stranami, aniž by tato změna byla případně stranami i vzájemně vyrovnána.
3. Přílohy, na které je v obsahu této Smlouvy odkazováno, tvoří nedílnou část této Smlouvy

## Článek 2

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem
  - budovy čp. 1 na pozemku parc. č. st. 3, způsob využití – objekt občanské vybavenosti,
  - pozemku parc. č. st. 3 o výměře 1668 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří,nacházející se v obci a k.ú. Zlín, vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 vedeného Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kulturní památka evidovaná v ÚSKP ČR s rejstř. č. 35649/7-1892 podléhá ochraně podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany se dohodly, že budova čp. 1 na pozemku parc. č. st. 3 v obci a k.ú. Zlín se pro účely této Smlouvy bude označovat dále jako „Budova“ a pozemek parc. č. st. 3, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří v obci a k.ú. Zlín se pro účely této Smlouvy bude označovat dále jako „Pozemek“.

### Článek 3 Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do nájmu nebytové prostory, nacházející se v 1. podzemním podlaží, 1. až 4. nadzemním podlaží Budovy a to:
  - a) od účinnosti této Smlouvy všechny nebytové prostory (mimo strojovnu VZT a výměňkovou stanici s číselným označením 002) v 1. podzemním podlaží (1PP), jejichž umístění je vyznačeno na situačním plánu (půdorysu) 1. podzemního podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
  - b) od účinnosti této Smlouvy všechny nebytové prostory (mimo rozvodnu NN s číselným označením 158) v 1. nadzemním podlaží (1NP), jejichž umístění je vyznačeno na situačním plánu (půdorysu) 1. nadzemního podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
  - c) od účinnosti této Smlouvy nebytové prostory situované ve 2. nadzemním podlaží (2NP), jejichž umístění je vyznačeno na situačním plánu (půdorysu) 2. nadzemního podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy s číselným označením 202, 203, 204, 205, 206 a 214.
2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do nájmu část Pozemku užívaného jako nádvoří, který je vymezen na snímku z katastrální mapy, která tvoří přílohu č. 6 této Smlouvy.
3. Nebytové prostory specifikované v odst. 1 tohoto článku a část Pozemku užívaná jako nádvoří uvedená v odst. 2 tohoto článku se dále pro účely této Smlouvy budou také označovat společně jako „Předmět nájmu“.
4. Výtah, určený pro převoz nákladu, s číselným označením 102 v 1. NP, 202 v 2. NP, 302 v 3. NP a 404 v 4. NP jsou oprávněni užívat i další uživatelé prostor v Budově a Pronajímatel.
5. Smluvní strany se dále dohodly, že počínaje dnem 1.1.2015 se Předmět nájmu rozšiřuje o tyto nebytové prostory v Budově:
  - 5.1 Nebytové prostory situované ve 2. nadzemním podlaží (2NP), jejichž umístění je vyznačeno v situačním plánu (půdorysu) 2. nadzemního podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy s číselným označením 201, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 a ve vyznačeném rozsahu část místnosti č. 229.
  - 5.2 Nebytové prostory situované ve 3. nadzemním podlaží (3NP), jejichž umístění je vyznačeno na situačním plánu (půdorysu) 3. nadzemního podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy s číselným označením 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336 a ve vyznačeném rozsahu část místnosti č. 337.

- 5.3 Nebytové prostory situované ve 4. nadzemním podlaží (4NP), jejichž umístění je vyznačeno na situačním plánu (půdorysu) 4. nadzemního podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy s číselným označením 401, 402, 403, 404, 405, 407, 408, 409, 410, 424, 425, 426, 427, 428, 429 a ve vyznačeném rozsahu části místností 406 a 419.
6. Předmět nájmu se pronajímá Nájemci za účelem poskytování obecně prospěšných služeb, které jsou předmětem činnosti nájemce jako obecně prospěšné společnosti zejména (nikoliv však výlučně) pro:
- galerii výtvarného umění,
  - galerii fragmentů historie Zlína,
  - jiné činnosti mající výlučně kulturní nebo vzdělávací povahu,
  - klubovou činnost.
7. Předmětem podnikání v provozovně Nájemce umístěné v Předmětu nájmu jsou doplňkové činnosti nájemce jako obecně prospěšné společnosti provozované jako podnikání tj. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona popř. hostinská činnost, a to provoz restaurace a kavárny v Předmětu nájmu.
8. Nájemce má zájem se přičinit, aby v budoucnosti byl Předmět nájmu využíván i jako designový hotel, kdy pro tento účel budou podmínky této nájemní smlouvy upraveny samostatným dodatkem, a to z důvodů stojících na straně Pronajímatele, který pro tento účel využití Předmětu nájmu trvá na jiném definování podmínek nájmu zejména ve vztahu k ceně nájmu a zhodnocení Předmětu nájmu v souvislosti s případnými stavebními úpravami pro využití Předmětu nájmu jako designového hotelu.
9. Nájemce výslovně prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy má veškerá oprávnění, povolení, licence, koncese a všechny veřejnoprávní povolení potřebná k provádění činnosti v Předmětu nájmu.
10. Hodlá-li Nájemce změnit v provozovně umístěné v Předmětu nájmu předmět podnikání či sjednaný účel nájmu, je povinen oznámit to Pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.
11. Nájemce Předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se hradit za užívání Předmětu nájmu Pronajímateli nájemné a jiné úhrady související s nájmem, a to ve výši a způsobem stanovenými v dalších ustanoveních této Smlouvy.

#### **Článek 4** **Parkování vozidel**

1. Spolu s Předmětem nájmu se Pronajímatel zavazuje svým opatřením učiněným do šedesáti (60) dnů od uzavření této Smlouvy zajistit pro Nájemce parkování na stávajícím parkovišti přiléhajícím k západní části Budovy a to tak, že na těchto místech bude povoleno parkování pouze pro Pronajímatele a Nájemce. Vyhrazené parkování vozidel pouze pro Nájemce a

Pronajímatele bude vyznačeno svislým dopravním značením „Vyhrazené parkoviště“ (IP 12a) s uvedením názvu Pronajímatele a Nájemce, které svým nákladem zajistí Pronajímatel. Toto ujednání zůstane v platnosti i v případě, pokud dojde v budoucnosti ke změně podoby této parkovací plochy.

2. Pokud by kdykoliv v budoucnosti za trvání této Smlouvy došlo ze strany Pronajímatele nebo třetí osoby jednající za Pronajímatele nebo při správě jeho majetku k vybudování nových parkovacích ploch určených pro užívání Budovy (situovaných zejména na východ od Budovy) zavazuje se Pronajímatel svým opatřením vyhradit nad rámec stávajících parkovacích míst dále Nájemci alespoň dvě (2) parkovací místa na nově vybudovaných parkovacích plochách za účelem zásobování Budovy.

## Článek 5

### Ujednání o přednostním právu užívání

1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje, že Nájemci v případě přijetí rozhodnutí o poskytnutí dalších prostor nebo jejich částí nacházejících se v Budově, které nejsou součástí Předmětu nájmu k jakémukoliv užívání třetí osobě, je povinen takový zamýšlený prostor pro užívání nabídnout nejdříve k užívání Nájemci. Toto ujednání neplatí pro případy krátkodobých užívacích vztahů zajišťovaných Pronajímatelem v Budově, které nepřesáhnou šest (6) po sobě jdoucích týdnů.
2. Nabídka k užívání musí být písemná a zaslána Nájemci a musí obsahovat specifikaci prostor nebo jejich částí jakož i případné další podstatné podmínky pro užívání, aby Nájemce mohl nabídku řádně vyhodnotit. V případě, že se bude jednat o užívání formou nájmu, pak minimálním obsahem písemně učiněné nabídky bude specifikace předmětu nájmu a výše nájemného. V případě nevyužití nabídky ze strany Nájemce se Pronajímatel zavazuje, že nájemní smlouvu se třetí osobou neuzavře za pro ni výhodnějších podmínek, než které specifikoval v učiněné písemné nabídce.
3. Rozhodne-li se Nájemce nabídku k přednostnímu právu užívání využít, zašle Pronajímateli písemné oznámení o akceptaci učiněné nabídky, a to nejpozději do třiceti (30) dní od doručení nabídky. V případě akceptace učiněné nabídky se Smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této Smlouvě nebo smlouvu novou, jejímž předmětem bude užívání prostor obsažených v nabídce, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od doručení oznámení o akceptaci nabídky Pronajímatelem.
4. Přednostní právo užívání se sjednává na dobu trvání této Smlouvy a pro práva a povinnosti tímto článkem neupravené se Smluvní strany výslovně dohodly, že bude přiměřeně použito ustanovení občanského zákoníku o předkupním právu.

## **Článek 6**

### **Pasportizace a Stavebně historický průzkum**

1. Pronajímatel i Nájemce jsou si vědomi skutečnosti, že Budova je významným historickým objektem v rámci města Zlína a pro jeho další vhodné využití a užívání je třeba provést její pasportizaci, zjistit její stavebně technický stav a provést její historický průzkum. Pronajímatel sděluje, že již zadal a svým nákladem zajistil vyhotovení základní stavební pasportizace Budovy. Pronajímatel dále zadá a svým nákladem zajistí stavebně historický průzkum Budovy (dále jen „SHP“) tak, aby tento byl dokončen nejpozději do 30.4.2014.
2. Pronajímatel i Nájemce jsou ve shodě v tom, že pasportizace a stavebně historický průzkum jsou pro další využití a užívání Předmětu nájmu rozhodné. Nájemce bude při dalším užívání Budovy a návrzích svých projektů souvisejících s architektonickými úpravami Budovy vycházet z pasportu Budovy zpracovaném Pronajímatelem a výsledků SHP.
3. Pronajímatel i Nájemce budou při realizaci stavebně historického průzkumu spolupracovat a budou si poskytovat potřebnou součinnost a informovat se o průběhu a předběžných zjištěních stavebně historického průzkumu Budovy.
4. Pronajímatel předá do pěti (5) pracovních dnů po vyhotovení Nájemci SHP a to včetně všech textových i grafických příloh a to v listinné podobě 1x a dále 1x v elektronické podobě na vhodném nosiči dat (Flash disk, DVD) ve vhodném a obvyklém formátu (pdf, word, jpeg apod.).

## **Článek 7**

### **Užívání společných částí Budovy**

Pronajímatel dále touto Smlouvou zřizuje ve prospěch Nájemce na dobu trvání nájmu Předmětu nájmu (zřízeného touto Smlouvou) právo spoluužívání společných částí Budovy (zejména přístupových tras, schodišť, výtahů, nákladního výtahu Transporta, výr. č. 6-206-77), a to výlučně za účelem přístupu a užívání Předmětu nájmu. Nájemce je srozuměn s tím, že tyto společné prostory budou vedle něj užívat další osoby. Při jejich užívání je Nájemce povinen se chovat tak, aby svým jednáním nezpůsobil škodu na majetku a/nebo zdraví Pronajímatele ani třetích osob. Rovněž je přitom povinen zachovávat zásady hospodárnosti, čistoty a pořádku. Níže uvedená ustanovení o povinnostech Nájemce, jakož i o podmínkách užívání Předmětu nájmu, budou přiměřeně použity i na užívání těchto společných prostor. Úhrada za spoluužívání společných prostor je zahrnuta do níže sjednaného nájemného za užívání Předmětu nájmu.

## **Článek 8**

### **Doba nájmu**

1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou a počíná okamžikem uzavření této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje během prvních dvou (2) týdnů trvání nájemního vztahu založeného touto Smlouvou protokolárně předat Předmět nájmu Nájemci a Nájemce se zavazuje jej protokolárně převzít. Smluvní strany se zavazují sepsat a podepsat o předání a převzetí

Předmětu nájmu během prvních dvou (2) týdnů trvání nájemního vztahu založeného touto Smlouvou předávací protokol, ve kterém bude zachycen přesný faktický stav Předmětu nájmu, v jakém se v okamžiku převzetí nachází a rovněž stavy měřidel. Obdobně bude postupováno ve vztahu k rozšíření Předmětu nájmu od 1.1.2015.

2. Nájemce výslovně prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy seznámil se stavem Předmětu nájmu, a že tento stav považuje za vyhovující ve vztahu ke sjednanému účelu nájmu.

## Článek 9

### Nájemné a další úhrady spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za nájem Předmětu nájmu nájemné ve výši 3 000,- Kč/kalendářní měsíc. Nájemce není ke dni uzavření této Smlouvy plátcem daně z přidané hodnoty. Smluvní strany se pro případ, že se Nájemce kdykoliv v budoucnosti na základě jakékoliv právní skutečnosti předvídané obecně závaznými právními předpisy stane plátcem daně z přidané hodnoty, dohodly, že nebude k nájemnému uplatňována daň z přidané hodnoty ze strany Pronajímatele, pokud to nebude v rozporu s obecně závaznými právními předpisy. Výše ročního nájemného za celý Předmět nájmu tak činí 36.000,- Kč/rok (slovy: třicet šest tisíc korun českých). Smluvní strany se dohodly, že takto sjednané nájemné bude Nájemcem hrazeno ve čtvrtletních splátkách ve výši 9 000,- Kč (slovy: devět tisíc korun českých). Sjednané nájemné se po rozšíření Předmětu nájmu nebude měnit.
2. Do částky nájemného není zahrnuta cena za plnění poskytovaná Nájemci v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, která zajišťuje Pronajímatel (tato plnění dále také jako „Služby“). Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel zajišťuje v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu Nájemci tyto Služby:
  - a) dodávky vody, odvádění odpadní a srážkové vody,
  - b) dodávky tepelné energie (vytápění),
  - c) dodávky elektrické energie.
3. Smluvní strany se vzhledem k energetické náročnosti provozu Budovy dohodly, že Pronajímatel bude činit vše, co lze po něm spravedlivě požadovat, aby provoz Budovy a Předmětu nájmu probíhal z hlediska dodávek Služeb, co nejhospodárněji tzn. zejména, aby režim dodávek Služeb byl uzpůsoben užívání Budovy a Předmětu nájmu Nájemcem a jinými spoluuživateli. Nájemce je na základě této Smlouvy oprávněn činit vůči Pronajímateli návrhy směřující k přijetí opatření pro zlepšení dodávek Služeb a jejich spotřeby do Budovy a Předmětu nájmu za účelem co nejšetnějšího provozu Budovy a Předmětu nájmu tak, aby se dosáhlo úspor v dodávkách Služeb do Budovy a Předmětu nájmu při zachování přiměřené pohody užívání. Pronajímatel je povinen poskytovat k žádosti Nájemci informace o:
  - o způsobu jakým provádí regulaci provozu Budovy a Předmětu nájmu z pohledu dodávek Služeb,
  - o cenách a množství dodávek jednotlivých Služeb do Budovy a Předmětu nájmu,
  - o dodavatelích Služeb a sjednaných podmínkách dodávek do Budovy a Předmětu nájmu.

4. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli čtvrtletní zálohové platby za Pronajímatelem zajišťované Služby (dále také jako „Zálohy za Služby“), a to ve výši:

Služby	Čtvrtletní zálohová platba
Dodávka vody a odvádění odpadních a srážkových vod	15.000,- Kč
Dodávka tepelné energie	30.000,- Kč
Dodávka elektrické energie do Předmětu nájmu	30.000,- Kč
Celkem	75.000,- Kč

V případě, že dojde ke zvýšení cen Služeb ze strany dodavatelů, je Pronajímatel oprávněn výši Záloh za Služby v průběhu doby trvání nájmu upravit. Případná změna výše Záloh za Služby bude řešena formou dodatku k této nájemní smlouvě.

5. Smluvní strany se dohodly na určení způsobu, kterým se bude Nájemce podílet na Službách dodávaných do Předmětu nájmu tak, že:

5.1 U dodávek Služeb do místností nebo prostor tvořících Předmět nájmu, ve kterých jsou instalována měřicí zařízení pro jednotlivé dodávky Služeb, bude cena za Služby v těchto prostorech určena prostřednictvím těchto měřicího zařízení dle skutečné spotřeby konkrétní Služby za období jednoho roku;

5.2 U dodávek Služeb do místností nebo prostor tvořících Předmět nájmu, ve kterých nejsou instalována měřicí zařízení, se bude Nájemce spolu s ostatními spoluúživateli podílet poměrně na úhradě nákladů za Služby dodávané do Budovy, kdy podíl Nájemce bude pro každou Službu určen dle následujícího vzorce:

$$P = \sum DFr \times K_p$$

*Vysvětlivky (5.2):*

„P“: Podíl Nájemce = peněžní prostředky, které uhradí Nájemce Pronajímateli na konkrétní dodávku Služeb do Budovy;

„ $\sum DFr$ “: Suma = matematický symbol pro roční součet dodavatelských faktur vystavených konkrétním dodavatelem Služby (teplo, voda, elektřina) do Budovy za období jednoho roku;

„ $K_p$ “: Koefficient podílu = procentní podíl Nájemce na úhradu za jednotlivou Službu, kdy pro jednotlivé dodávky Služeb platí tyto procentní podíly:

Dodávky tepelné energie do Budovy	– $K_p$ 17%
Dodávky elektrické energie do Budovy	– $K_p$ 18%
Dodávky vody a odvádění odpadních a srážkových vod do Budovy	– $K_p$ 18%

Koefficient podílu byl stanoven Pronajímatelem na základě poměru podlahových ploch prostor, které bude Nájemce užívat v Budově vůči podlahové ploše všech prostor v Budově a předpokládané intenzitě užívání Budovy Nájemcem a ostatními spoluúživateli Budovy. Smluvní strany se proto dohodly, že nejpozději k 31.12.2014 bude Koefficient podílu smluvními stranami společně revidován pro zjištění skutečného podílu na Službách dodávaných do Budovy a dohodou smluvních stran případně upraven. Stejně bude



postupováno v případě rozšíření Předmětu nájmu, kdy Koeficient podílu bude případně dohodou Smluvních stran přehodnocen na základě spotřeby Služeb vyhodnocené k 31.12. roku následujícího po rozšíření Předmětu nájmu.

6. Zaplacené Zálohy za Služby podléhají pravidelnému ročnímu zúčtování (vyúčtování), které je Pronajímatel povinen provést nejpozději do dvou (2) měsíců od doručení vyúčtování příslušného dodavatele Pronajímateli. Po předložení vyúčtování je Nájemce povinen zaplatit případný nedoplatek, maximálně však do výše podílu určeného dle předchozího odstavce, Pronajímateli, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem. Pronajímatel je povinen případný přeplatek vrátit Nájemci na jeho bankovní účet do osmdesáti (80) dnů od doručení vyúčtování od příslušného dodavatele služeb.
7. Jiné (výše neuvedené) služby spojené s užíváním Předmětu nájmu se Nájemce zavazuje zajišťovat svým jménem a na své vlastní náklady (svoz odpadu, telefonní připojení, provoz GSM brány, připojení k internetu). Nájemce se zavazuje hradit úhrady za tyto ostatní služby přímo jejich dodavatelům, a to ve lhůtách splatnosti dohodnutých Nájemcem ve smlouvách s jednotlivými dodavateli.
8. Smluvní strany se dohodly, že čtvrtletní splátky nájemného a Záloh za Služby jsou splatné do pátého (5) dne druhého měsíce kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné a Zálohy za služby hradí, a to na základě faktur vystavených Pronajímatelem a zaslaných Nájemci nejpozději sedm (7) dní před sjednanou lhůtou splatnosti. Lhůta splatnosti je zachována, je-li v této lhůtě předmětná částka připsána na bankovní účet Pronajímatele uvedený na faktuře. Plnění je uskutečněno prvním dnem prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
9. Nájemce je povinen v případě prodlení s hrazením nájemného a/nebo Záloh na Služby uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.
10. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2014 a poté znovu vždy počínaje každým dalším kalendářním rokem, ve kterém bude nájemní vztah dle této Smlouvy trvat, může být výše nájemného upravena o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet nové výše nájemného bude vždy nájemné již zvýšené postupem dle předchozí věty. Pronajímatel se pro případ zvýšení nájemného o míru inflace zavazuje Nájemci písemně oznámit vždy nejpozději do 30. března toho kterého roku úpravu nájemného o inflaci, jak je shora uvedeno. Nájemné zvýšené o inflaci (jak je shora uvedeno) je nájemce povinen hradit od následujícího kalendářního čtvrtletí.

## Článek 10

### Podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu a veškerý majetek Pronajímatele (vč. společných prostor Budovy) s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.

2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, jako je úklid a drobné opravy Předmětu nájmu a zařízení, která jsou jeho součástí. Smluvní strany se dohodly, že za obvyklé udržování a drobné opravy Předmětu nájmu budou považovat zejména (nikoli však výlučně):

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
- c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a světelných prvků v nich;
- d) náklady spojené s běžnou údržbou nebytových prostor jako jsou náklady na udržování a čištění nebytových prostor, které se provádí obvykle při delším užívání nebytových prostor. Těmito náklady se rozumí zejména malování, včetně opravy omítek a obkladů, tapetování a vnitřní nátěry;
- e) veškeré účelové opravy a úpravy sloužící zvláštním potřebám Nájemce;
- f) úklid a čištění Předmětu nájmu;
- g) jakákoli údržba a drobné opravy, které vymezuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., s tím rozdílem, že smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že o drobnou opravu jde tehdy, jestliže náklad na jednu takovou opravu nepřesáhne částku 15.000,- Kč (bez DPH);
- h) podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v bodech a) – g) výše, jestliže náklad na jednu takovou opravu nepřesáhne částku 15.000,- Kč (bez DPH). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, není rozhodující součet nákladů na související opravy.

Ostatní opravy (nad rámec shora uvedeného) zajišťuje a hradí Pronajímatel. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu jakékoliv závady vyžadující provedení oprav nad rámec obvyklého udržování a poskytnout Pronajímateli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů opravy či údržby v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost. V případě, že některá ze stran nesplní svou povinnost dle tohoto článku, přestože byla druhou stranou k tomu písemně vyzvána a byla jí poskytnuta přiměřená doba k nápravě vadného stavu, je druhá strana oprávněna nechat provést opravu na náklady strany povinné. Ta je povinna fakturu za opravné práce uhradit bez zbytečného odkladu po jejím předložení.

3. Nájemce i Pronajímatel jsou povinni udržovat Předmět nájmu a společné prostory Budovy v bezvadném a upraveném stavu, působícím příjemně a důstojně na návštěvníky Budovy. Nájemce je povinen při užívání Předmětu nájmu a společných prostor Budovy postupovat tak, aby dobrá pověst Pronajímatele nebyla jakkoli narušena.
4. Pronajímatel se zavazuje, že při vlastním užívání Budovy nebo jejích částí popř. Předmětu nájmu a plnění svých povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů nebo svých vnitřních předpisů při správě svého majetku bude šetřit práva Nájemce a zdrží se jakéhokoliv jednání, které by negativně ohrozilo či ovlivnilo činnost Nájemce v Předmětu nájmu. Pronajímatel se dále zavazuje, že za tímto účelem stanoví bližší podmínky pro užívání Budovy např. formou provozního řádu tak, aby činnosti jednotlivých uživatelů Budovy neměly vůči sobě negativní

dopady. Pronajímatel i Nájemce jsou ve shodě na tom, že využití Budovy musí být za podmínek této smlouvy vhodné a účelné, proto se dohodly, že Pronajímatel nebude jím užívané části Budovy užívat pro činnosti, které by měly vůči činnostem Nájemce konkurenční povahu a zavazuje se, že své záměry pro využití Budovy vždy předem projedná s Nájemcem tak, aby činnosti Pronajímatele nebyly vůči činnostem Nájemcem v kolízi (např. dvě galerie), ale naopak, aby se vhodně doplňovaly a navazovaly na sebe. Toto ujednání neplatí pro případy krátkodobých užívacích vztahů zajišťovaných Pronajímatelem v Budově, které nepřesáhnou šest (6) po sobě jdoucích týdnů.

5. Pronajímatel neodpovídá za škody, které Nájemci vzniknou při jeho činnosti v Předmětu nájmu nebo v přímé souvislosti s ní, ledaže by škoda vznikla jako důsledek zaviněného porušení povinností vyplývajících pro Pronajímatele z této Smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti, které původcům odpadů ukládá zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, včetně příslušných prováděcích předpisů, při nakládání s odpady a jejich likvidaci, a to samostatně a na vlastní náklady až do předání odpadů osobě oprávněné k jejich likvidaci. Nájemce je povinen předem informovat Pronajímatele o nebezpečných odpadech, které by případně mohly vzniknout v souvislosti s jeho činností v Předmětu nájmu. Zároveň bere na vědomí, že je oprávněn v Předmětu nájmu a v Budově nakládat s nebezpečnými odpady nebo takové odpady skladovat pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
7. Pronajímatel se zavazuje zajistit dodávky Služeb do Předmětu nájmu po celou dobu nájmu.
8. V případě, že z důvodů neležících výlučně na straně Pronajímatele (dodavatelé z jakéhokoliv předem neohlášeného důvodu s výjimkou nezaplacení účtů, přeruší dodávku) dojde k přerušení dodávek Služeb do Předmětu nájmu v takovém rozsahu, že Nájemce nebude moci Předmět nájmu užívat (nebo jej bude moci užívat pouze za značně ztížených podmínek) po dobu delší než celkem dvacet čtyři (24) hodin v jednom kalendářním měsíci, potom platí, že nájemné a úhrady za Služby se za tento kalendářní měsíc (ve kterém dojde k takovému přerušení dodávky Služeb) poměrně sníží podle délky přerušení uvedených dodávek. Toto ustanovení se nevztahuje na každoroční a předem oznámenou výluku dodávek teplé vody z teplárny dodávající teplotnosné médium do Budovy.
9. V případě, že z důvodů ležících výlučně na straně Pronajímatele dojde k přerušení dodávek Služeb do Předmětu nájmu v takovém rozsahu, že Nájemce nebude moci Předmět nájmu užívat (nebo jej bude moci užívat pouze za značně ztížených podmínek) po dobu delší než celkem dvacet čtyři (24) hodin v jednom kalendářním měsíci, potom platí, že nájemné a úhrady za Služby se za tento kalendářní měsíc (ve kterém dojde k takovému přerušení dodávky Služeb) poměrně sníží podle délky přerušení uvedených dodávek.
10. Pronajímatel je oprávněn provádět jakékoliv a veškeré potřebné údržby, opravy a úpravy Předmětu nájmu a Budovy za účelem odstranění nedostatků, závad, za účelem technického vylepšení či modernizace, či na základě pokynu či rozhodnutí správních či samosprávných orgánů, včetně havarijních oprav. S výjimkou havarijních oprav bude Pronajímatel informovat Nájemce v přiměřeném předstihu o zamýšlených úpravách či opravách, o jejich předpokládaném rozsahu, době provádění a případných omezeních vyplývajících z toho pro provoz Nájemce. Po

celou dobu těchto úprav či oprav má Nájemce nárok na slevu na nájemném (s výjimkou řešení havarijních stavů a jejich odstraňování Pronajímatelem nebo stavebních úprav, které mají charakter modernizace a jsou prováděny Pronajímatelem k žádosti Nájemce), na jejíž výši se s Pronajímatelem dohodne. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímátelei veškerou potřebnou součinnost k provádění výše uvedených prací.

11. Nájemce je povinen Pronajímátelei po jeho včasné předchozí oznámení bez zbytečného odkladu umožnit odbornou prohlídku Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování této Smlouvy a povinností Nájemce stanovené obecně závaznými právními předpisy. Osoba pověřená Pronajímatelem je oprávněna vstoupit do Předmětu nájmu s Nájemcem za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, povinností Nájemce stanovené obecně závaznými právními předpisy (zejména na úseku požární bezpečnosti, BOZP a životního prostředí) nebo provádět údržby a nutné opravy či kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí.
12. Pronajímátele může do Předmětu nájmu vstoupit bez přítomnosti pověřených osob Nájemce pouze v případech nebezpečí prodlení při živelné události, havárii, či jiné obdobné neodkladné události, a to za předpokladu, že se pokusil předem o tomto kroku informovat Nájemce (odpovědnou osobu Nájemce).
13. V případě náhle vzniklého havarijního stavu může Pronajímátele ve výjimečných případech vstoupit do Předmětu nájmu bez přítomnosti či souhlasu Nájemce, odpovídá však za škody na majetku Nájemce nezaviněné havárii nebo jejím odvrácením. Nájemce za tímto účelem předává Pronajímátele náhradní klíče od Předmětu nájmu s tím, že tyto náhradní klíče budou zapečetěny v úschově u Pronajimatele, který je oprávněn je použít pouze v případě mimořádné události, kdy vzniká škoda na Předmětu nájmu nebo vznik takové škody prokazatelně hrozí. O každém použití těchto náhradních klíčů je Pronajímátele povinen Nájemce ihned informovat a Smluvní strany společně písemně zaznamenají datum a důvod použití klíčů. Po té budou náhradní klíče znovu zapečetěny a předány do úschovy Pronajímátelei.
14. Pronajímátele se zavazuje umožnit Nájemci přístup do Předmětu nájmu 7 dní v týdnu, 24 hodin denně.

#### Článek 11

##### Závazky nájemce pro využití Budovy

Nájemce se zavazuje, že svým nákladem zajistí, aby v Předmětu nájmu byly v níže sjednaných lhůtách provozovány a fungovaly následující provozy:

- (a) Galerie – umístěná v prvním nadzemním podlaží a nádvoří v Předmětu nájmu – otevření šest (6) měsíců od uzavření této Smlouvy a předání Předmětu nájmu;
- (b) Vinárna – otevření do dvanácti (12) měsíců od uzavření této Smlouvy a předání Předmětu nájmu;
- (c) Kavárna I. – otevření do patnácti (15) měsíců od uzavření této Smlouvy a předání Předmětu nájmu;

- (d) Podnikatelský klub spolu s prezentační místností – otevření do patnácti (15) měsíců od uzavření této Smlouvy a předání Předmětu nájmu;
- (e) Galerie – umístěná ve druhém nadzemním podlaží – otevření v návaznosti na výsledky SHP do patnácti (15) měsíců od předání SHP Pronajímatelem Nájemci;
- (f) Kavárna IL/Restaurace – otevření v návaznosti na výsledky SHP do dvaceti čtyř (24) měsíců od předání SHP Pronajímatelem Nájemci.

## **Článek 12**

### **Souhlas se sídlem**

V návaznosti na tuto Smlouvou uděluje Pronajímatel Nájemci souhlas, aby v Předmětu nájmu a na jeho adrese umístil Nájemce své sídlo.

## **Článek 13**

### **Podnájem, postoupení**

1. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu (nebo jeho část) dát do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, s výjimkou níže uvedených případů, pro které Pronajímatel dává touto Smlouvou Nájemci souhlas s podnájemem:
  - pro užívání Předmětu nájmu osobou třetí, která bude na základě smluvního vztahu s Nájemcem Předmět nájmu nebo jeho část užívat po dobu kratší nebo rovnu dvanácti (12) po sobě jdoucích kalendářních měsíců,
  - pro užívání Předmětu nájmu osobou třetí, která bude na základě smluvního vztahu s Nájemcem užívat Předmět nájmu nebo jeho část (a to i opakovaně) po dobu s Nájemcem sjednanou, která v příslušném období, kterým je kalendářní rok nepřesáhne v součtu dvanáct (12) měsíců;
  - pro užívání Předmětu nájmu osobou třetí, která je obecně prospěšnou společností, nadací, nadačním fondem nebo sdružením občanů a jejíž náplní činnosti není podnikatelská činnost nebo, která nebude Předmět nájmu nebo jeho část užívat za účelem dosahování zisku z podnikatelské nebo jiné obdobné činnosti;
  - pro užívání Předmětu nájmu osobou třetí, která má jako předmět své činnosti výlučně činnosti obecně prospěšné nebo kulturní, umělecké, zájmové, sportovní a jiné formy např. sociální pomoci, které tato osoba třetí poskytuje zásadně bezúplatně.
2. Nájemce je vždy povinen o uzavření jakékoliv Smlouvy, na základě které bude umožněno Předmět nájmu užívat osobě třetí a o osobě podnájemce písemně informovat Pronajímatele, a to do jednoho (1) týdne od uzavření takové Smlouvy s výjimkou krátkodobých užívacích vztahů osobami třetími, které nepřesáhnou sedmdesát dva (72) hodin po sobě jdoucích.
3. Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany postoupit svá práva a povinnosti z této Smlouvy jakékoliv třetí osobě.

## Článek 14 Stavební úpravy Nájemce

1. Jakékoli stavební úpravy Předmětu nájmu může Nájemce provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a na základě souhlasného závazného stanoviska správního orgánu státní památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (věcně a místně příslušný k jednání je Odbor kultury Magistrátu města Zlína). Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení odpovídajícího projektu navrhovaných úprav.
2. V případě, že Nájemce bude vlastním nákladem provádět se souhlasem Pronajímatele stavebně technické úpravy Předmětu nájmu charakteru technického zhodnocení, uděluje Pronajímatel Nájemci pro ten případ souhlas s tím, aby Nájemce náklady technického zhodnocení odepisoval v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o dani z příjmů.
3. Nájemce je oprávněn při splnění dále uvedených podmínek na své náklady upravit interiér Předmětu nájmu tak, aby vyhovoval jeho potřebám v souladu s účelem nájmu.
4. Nájemce je oprávněn podstatně upravit interiér, kdy úprava má charakter modernizace Předmětu nájmu, pouze v souladu a na základě projektu zajištěného Nájemcem (na jeho náklady) za účelem provedení interiérových úprav a písemně schváleného Pronajímatelem a vždy pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele a na základě souhlasného vyjádření orgánu státní památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (věcně a místně příslušný k jednání je Odbor kultury Magistrátu města Zlína). Nájemce předá Pronajímateli návrh projektu interiérových úprav k odsouhlasení v dostatečném předstihu.
5. Nájemce a Pronajímatel se tímto dohodli, že v případě, že Pronajímatel dá souhlas s jakoukoliv změnou na nebo v Předmětu nájmu, kterou bude provádět Nájemce a na které se Pronajímatel nebude podílet, je v případě skončení nájmu, povinen uhradit Nájemci protihodnotu toho o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu.

- 5.1 Strany se dohodly, že protihodnota, kterou je Pronajímatel povinen při skončení nájmu uhradit Nájemci bude určena takto:

Protihodnota - částka vypočtená dle následujícího vzorce:  $P = \sum_1 TZ - \sum_2 O$

- 5.2 V případě, že se Pronajímatel bude podílet na změně na nebo v Předmětu nájmu bude protihodnota, kterou je Pronajímatel povinen při skončení nájmu uhradit Nájemci určena takto:

Protihodnota - částka vypočtená v případě spolupodílení se Pronajímatele dle následujícího vzorce:  $P = (\sum_1 TZ - \sum_2 O) - P_p$

*Vysvětlivky (5.1, 5.2):*

- „P“: Protihodnota = peněžní prostředky, které uhradí Pronajímatel Nájemci;  
„ $\sum_1$ “: Suma = matematický symbol pro součet TZ za dobu trvání nájmu;

- „TZ“: Technické zhodnocení Předmětu nájmu provedené Nájemcem, tak jak je definováno obecně závaznými právními předpisy;
- „Σ“: Suma = matematický symbol pro součet odpisů za dobu trvání nájmu;
- „O“: Odpisy = účetní odpisy TZ vyjadřující jeho postupné fyzické nebo morální opotřebení, a to dle obecně závazných právních předpisů;
- „Pp“: Podíl Pronajímatele = peněžní vyjádření míry spolupodílení se Pronajímatele na změnách v nebo na Předmětu nájmu, která odpovídá konkrétní peněžní částce nebo součtu peněžních částek, kterými se Pronajímatel podílel (vynaložil) na změnu v nebo na Předmětu nájmu.

5.4 Protihodnota bude Pronajímatelem uhrazena do dvanácti (12) měsíců od ukončení nájmu.

6. Sjednáním konkrétního způsobu určení výše protihodnoty při změně na nebo v Předmětu nájmu specifikované v tomto článku Smluvní strany nahrazují a vylučují použití ustanovení obecně závazných právních předpisů ve vztahu k nároku Nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu změnami provedenými Nájemcem v nebo na Předmětu nájmu (dle stávající obecně závazné právní úpravy § 667 občanského zákoníku) a kromě protihodnoty stanovené dle odst. 5 tohoto článku nemá Nájemce po skončení nájmu žádný další nárok vyplývající pro něj z titulu provedení změn na Předmětu nájmu. Jediným nárokem Nájemce, je tak nárok vyplývající z ustanovení odst. 5 tohoto článku.

## Článek 15

### Reklama, propagace Nájemce

1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemce je oprávněn na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele po dobu trvání nájmu Předmětu nájmu (zřízeného touto Smlouvou) umístit na/v Budově označení své provozovny umístěné v Předmětu nájmu. Reklamní a jiná podobná zařízení jako jsou neonové nápisy, světelná vyobrazení nebo jiná návěští přesahující obvyklý rámec, lze na nebo do Předmětu nájmu umísťovat pouze a výhradně s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, příslušných odborů Magistrátu města Zlína včetně orgánů památkové péče a příslušného stavebního úřadu.
2. Nájemce je oprávněn dohodnutá a odsouhlasená reklamní zařízení umístit způsobem dohodnutým s Pronajímatelem a dle jeho pokynů. Bude-li třeba k umístění reklamního zařízení vyříditi jakákoli správní povolení či ohlášení, toto vyřídí před umístěním reklamního zařízení Nájemce; Pronajímatel poskytne Nájemci nezbytnou součinnost při obstarání příslušných povolení či ohlášení. Veškeré náklady spojené s umístěním reklamního zařízení (včetně obstarání nezbytných povolení či ohlášení) ponese Nájemce.

## Článek 16

### Povinnosti Nájemce na úseku požární ochrany

1. Nájemce se zavazuje plnit veškeré povinnosti na úseku požární ochrany, které pro něho vyplývají z příslušných obecně závazných právních předpisů. Vedle povinností vyplývajících z obecně

závazných předpisů je Nájemce povinen na úseku požární ochrany řádně plnit následující povinnosti:

- a) nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoliv práce a činnosti, které by mohly vést ke vzniku požáru a které by zvyšovaly požární zatížení Předmětu nájmu a/nebo Budovy,
  - b) je povinen na své náklady zabezpečovat, v souladu s ČSN 331500 a dalšími příslušnými normami, revize a kontroly vlastních elektrických zařízení užívaných v Předmětu nájmu a předávat kopii revizní zprávy neprodleně po jejím vyhodnocení Pronajímateli,
  - c) je povinen na své náklady zabezpečovat, v souladu s ČSN 331600 a dalšími příslušnými normami, revize a kontroly elektrického ručního nářadí používaného v Předmětu nájmu a předávat kopii revizní zprávy neprodleně po jejím vyhodnocení Pronajímateli,
  - d) provádět průběžné kontroly a revize elektrických spotřebičů a pohyblivých přívodů nalézajících se v Předmětu nájmu v rozsahu a za podmínek vyplývajících z ČSN 331610 a dalších příslušných norem,
  - e) umožnit Pronajímateli a/nebo jím určenému zástupci vstup do Předmětu nájmu za účelem preventivní požární kontroly, poskytnout mu na jeho vyžádání potřebné doklady a informace a plnit povinnosti vyplývající z provedení požárních kontrol Pronajímatelem.
2. Nájemce bere na vědomí, že dohodnutý účel nájmu může znamenat změnu posouzení požárního zatížení Budovy. V případě, že tato změna bude znamenat zvýšení požárního zatížení, je Nájemce povinen na své náklady zajistit změnu posouzení požárního zatížení a provést na své náklady veškerá protipožární opatření, která zvýšení požárního zatížení vyvolá.

#### **Článek 17 Pojištění**

1. Pronajímatel má sjednáno pojištění Budovy tak, že pojistná smlouva se vztahuje na Předmět nájmu pro případ poškození či zničení živelnou událostí.
2. Nájemce bere na vědomí, že pojištění se nevztahuje na případ poškození Předmětu nájmu cizí osobou (poškození dveří, oken apod.).
3. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli do čtyřiceti (40) dnů po podpisu této Smlouvy pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozem, z níž bude patrný způsob úhrady způsobených škod v Předmětu nájmu. V případě, že Nájemcem nebude uzavřena pojistka pro případ poškození Předmětu nájmu cizí osobou, nese za toto poškození odpovědnost Nájemce. Ten je v tomto případě povinen provést opravu na svůj náklad, nebo uhradit škodu Pronajímateli.



## Článek 18 Skončení nájmu

1. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni tuto Smlouvu písemně vypovědět, a to i bez udání důvodu. Vypovědní lhůta činí v takovém případě tři (3) roky a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že bude Nájemci přiznána nebo poskytnuta jakákoliv forma dotace na činnosti související s obecně prospěšnou činností nebo doplňkovou činností Nájemce realizovanou v Předmětu nájmu popř. na stavební nebo jiné technické úpravy Budovy, nelze tuto Smlouvu ze strany Pronajímatele ukončit jednostranně výpovědí v období, které bude stanoveno v podmínkách pro poskytnutí či v rozhodnutí o přiznání dotace jako období udržitelnosti projektu, nejméně však vždy deset (10) let od poskytnutí dotace.
  
2. Pronajímatel může dále ukončit tuto Smlouvou před uplynutím sjednané doby výpovědi, a to pouze z těchto důvodů:
  - (a) Nájemce je o více než tři (3) měsíce v prodlení s placením jakékoliv splátky nájemného nebo oprávněně vyúčtované Zálohy za Služby a na takové prodlení byl Pronajímatelem písemně upozorněn;
  - (b) Nájemce písemně Pronajímateli uzná neschopnost plnit své splatné závazky;
  - (c) Bez ohledu na písemné upozornění, jež Pronajímatel v této souvislosti doručí Nájemci, Nájemce užívá Předmět nájmu k jinému účelu než účelu dohodnutému v této Smlouvě, a to i po uplynutí dodatečné lhůty v délce nejméně třicet (30) dnů, kterou mu k nápravě Pronajímatel ve výše uvedeném upozornění poskytne;
  - (d) Bez ohledu na písemné upozornění, jež Pronajímatel v této souvislosti doručí Nájemci, Nájemce užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k jeho poškozování, a to i po uplynutí dodatečné lhůty v délce nejméně třicet (30) dnů, kterou mu k nápravě Pronajímatel ve výše uvedeném upozornění poskytne;
  - (e) Nájemce postoupí tuto Smlouvu či její část nebo dá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rozporu s touto Smlouvou;
  - (f) Nájemce je v likvidaci nebo je rozhodnuto o zrušení Nájemce a Nájemce nemá právního nástupce;
  - (g) Nájemce neplní své závazky, dohodnuté v čl. 11 této Smlouvy.
  
3. Nájemce může dále ukončit tuto Smlouvu výpovědí, a to pouze z těchto důvodů:
  - (a) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání;
  - (b) Pronajímatel porušuje své povinnosti vyplývající ze zákona nebo z této Smlouvy, především neumožní Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem nebo nezabezpečí řádné plnění Služeb;
  - (c) Nájemce nebude moci od 1.1.2015 užívat Předmět nájmu rozšířený o nebytové prostory dle čl. 3 odst. 5 této Smlouvy z jakéhokoliv právního nebo faktického důvodu;
  - (d) Zrušením Nájemce;
  - (e) Vstupem Nájemce do likvidace nebo rozhodnutím o úpadku formou nařízení konkursu na majetek Nájemce;
  - (f) V případě, že ze stavebně historického průzkumu (realizovaného Pronajímatelem dle čl. 6 této Smlouvy) vyplyne, že činnosti nebo provozu Nájemce jím zamýšlené v Předmětu nájmu

nelze realizovat nebo je lze realizovat za podstatně ztížených okolností, které nemohl Nájemce při uzavírání této smlouvy rozumně předvídat;

- (g) V případě, že orgán státní památkové péče vyjádří nesouhlas s návrhy úprav Předmětu nájmu, ke kterým svolil Pronajímatel a tyto budou současně pro činnosti Nájemce podstatné z hlediska uvažovaných činností nebo provozů, které hodlá v Předmětu nájmu provozovat.
4. Výpovědní lhůta je ve shora uvedených případech (odst. 2 a 3) tři (3) měsíce a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
  5. Dojde-li ke změně vlastnictví Budovy a/nebo Předmětu nájmu, není Nájemce ani Pronajímatel oprávněn z tohoto důvodu Smlouvu vypovědět.
  6. Nájemce se zavazuje vyklidit Předmět nájmu nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne skončení nájmu a tento protokolárně předat.

#### Článek 19 Oznámení

1. Veškerá oznámení, pokyny nebo jiná vyrozumění, jejichž zaslání nebo doručení tato Smlouva vyžaduje (dále jen „Oznámení“), se provádí v písemné formě a může být uskutečněno osobním předáním, prostřednictvím kurýra, faxem, mailem, prostřednictvím datové schránky nebo poštou na adresu Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na jinou adresu, kterou tato příslušná Smluvní strana určí v písemném Oznámení zasláném druhé Smluvní straně.
2. Jakékoliv Oznámení podle této Smlouvy bude považováno za doručené:
  - a) dnem fyzického předání Oznámení, je-li Oznámení zasláno prostřednictvím kurýra nebo doručováno osobně; nebo
  - b) dnem doručení potvrzeným na doručence, je-li Oznámení zasláno doporučenou poštou; nebo
  - c) dnem doručení s následným potvrzením neporušeného doručení, v případech, kdy Oznámení bylo doručováno faxem; nebo
  - d) dnem přihlášení do datové schránky nebo 10. den od dodání do datové schránky u doručení fikci; nebo
  - e) dnem, kdy bude, v případě, že doručení výše uvedeným způsobem bylo učiněno a nebude z jakéhokoli důvodu možné, oznámení zasláno doporučenou poštou na adresu určenou shora uvedeným způsobem anebo na adresu zapsaného sídla příslušné Smluvní strany (bude-li odlišná), avšak k jeho převzetí z jakéhokoli důvodu nedojde, a to ani ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů od jeho uložení na příslušném poštovním úřadu; nebo
  - f) dnem, kdy adresát odepře Oznámení přijmout, je-li Oznámení doručováno osobně nebo prostřednictvím kurýra.

3. Smluvní strany určují pro komunikaci ve věci plnění této Smlouvy tyto osoby:

za Pronajímatele:

ve věcech smluvních: [redacted] vedoucí odd. pozemkové  
a nebytové správy OEaM MMZ

ve věcech technických: [redacted] vedoucí odd. hospod. správy OVS MMZ

za Nájemce:

[redacted] ředitelka Zlínského zámku o.p.s.

4. Výše uvedené osoby, adresy a telekomunikační spojení mohou být měněny jednostranným písemným Oznámením doručeným příslušnou Smluvní stranou druhé Smluvní straně s tím, že takováto změna se stane účinnou uplynutím pěti (5) pracovních dnů od doručení takového oznámení druhé Smluvní straně.

#### **Článek 20**

##### **Oddělitelnost ustanovení**

Jestliže některý ze závazků nebo ustanovení této Smlouvy bude nebo se stane neplatným či nevymahatelným, bude takový závazek či ustanovení považováno za oddělitelné od ostatních závazků a ujednání Smlouvy. Pokud taková situace nastane, zavazují se Smluvní strany bez zbytečného prodlení nahradit takový závazek, případně ustanovení, platným a účinným závazkem, případně ustanovením, jehož ekonomický dopad bude co nejvíce odpovídat spornému závazku, ustanovení nebo účelu, to vše v intencích vyjádřených Smluvními stranami v této Smlouvě.

#### **Článek 21**

##### **Rozhodné právo a řešení sporů**

Tato Smlouva a práva a povinnosti z ní vyplývající se řídí a vykládají v souladu s obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména s příslušnými ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a občanského zákoníku. Smluvní strany se zavazují, že veškeré případné spory vyplývající z této Smlouvy se budou snažit řešit smírnou cestou. Pokud jednání smluvních stran nebude úspěšné, bude záležitost předložena místně příslušnému soudu.

#### **Článek 22**

##### **Úplnost Smlouvy a dodatky**

Tato Smlouva zahrnuje úplnou dohodu mezi Smluvními stranami a žádná jiná ujednání, slovní či písemná, která by se týkala předmětu této Smlouvy, mezi Smluvními stranami neexistují a pokud existovala, jsou tímto zrušena a nahrazena touto Smlouvou. Jakékoliv změny, úpravy, ať již celkové či částečné, podle nebo na základě či z této Smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsány oběma Smluvními stranami. Měněna případně doplňována může být tato Smlouva pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma stranami.

**Článek 23**  
**Závěrečná ujednání**

1. Tato Smlouva je sepsána na dvaceti (20) číslovaných stranách v pěti (5) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a Nájemce obdrží dvě vyhotovení.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
3. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy plynoucí závazně přechází na právní nástupce Smluvních stran.
4. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy třetím osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že neuzavírají Smlouvu v tísní, ani za jinak nevýhodných podmínek a považují ujednání ve Smlouvě obsažená za ujednání v souladu s dobrými mravy a poctivým úmyslem. Na důkaz vážné a svobodné vůle připojují své podpisy.

Přílohy: č. 1 Situační plánek Předmětu nájmu v 1. podzemním podlaží – vyznačení Předmětu nájmu  
č. 2 Situační plánek Předmětu nájmu v 1. nadzemním podlaží – vyznačení Předmětu nájmu  
č. 3 Situační plánek Předmětu nájmu ve 2. nadzemním podlaží – vyznačení Předmětu nájmu  
č. 4 Situační plánek Předmětu nájmu ve 3. nadzemním podlaží – vyznačení Předmětu nájmu  
č. 5 Situační plánek Předmětu nájmu ve 4. nadzemním podlaží - vyznačení Předmětu nájmu  
č. 6 Situační zakres nádvoří Pozemku – vyznačení Předmětu nájmu

<i>Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů</i>	
<i>Doba zveřejnění:</i>	7.11.2012 – 21.11.2012
<i>Schváleno orgánem obce:</i>	Rada města Zlína
<i>Datum a číslo jednací:</i>	12.8.2013, č.j. 48/16R/2013

Ve Zlíně dne 16.8. 2013

Pronajímatel

Statutární město Zlín

primátor

Statutární město Zlín

2. náměstek primátora

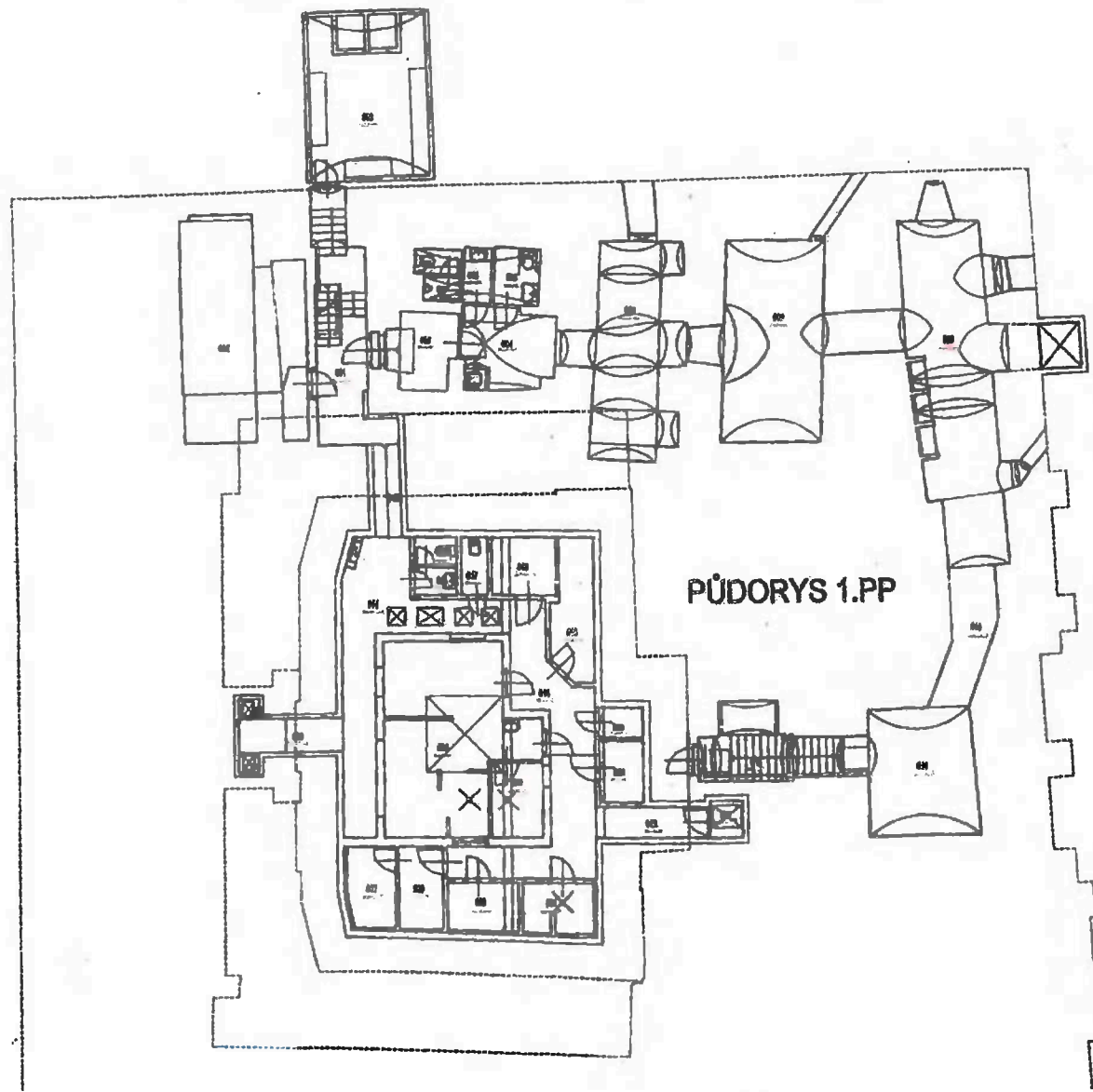
Ve Zlíně dne 26.8. 2013

Nájemce

Zlínský zámek o.p.s.

ředitelka

Příloha č. 1: Vyznačení předmětu nájmu v 1. PP dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 4006/13/1106



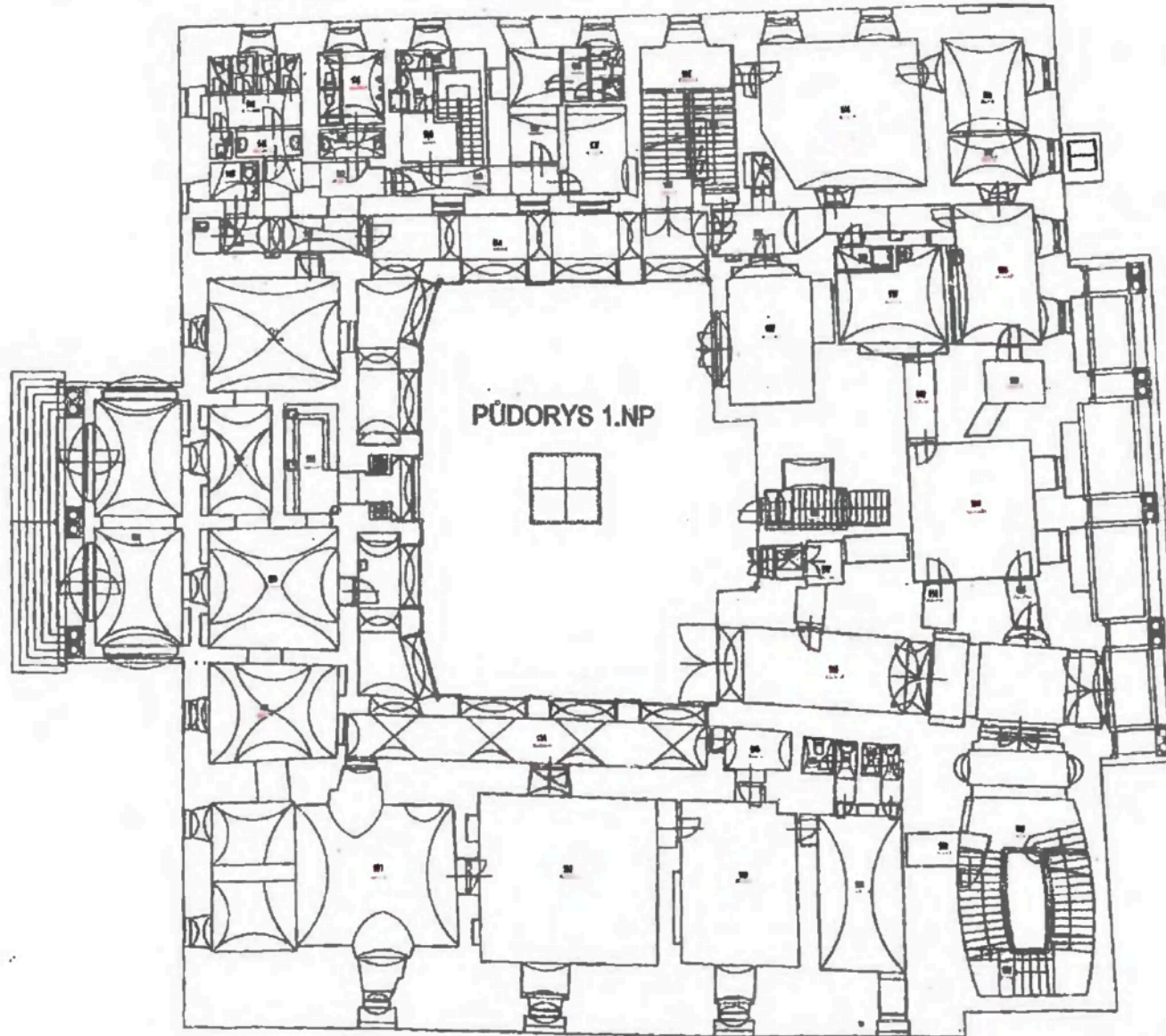
LEGENDA MÍSTNOSTÍ (1. PP)

ČÍSLO MÍSTNOSTI	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA V m <sup>2</sup>
001	SECHODIŠTĚ	13,80
002	STROJOVNA VZT-VÝMĚNK	30,08
003	PŘÍPRAVNA	8,08
004	CHODBA	8,36
004 a	OKLADOVÁ MÍSTNOST	0,56
005	WC ŽENY+ MOBILNÍ	3,21
006	PŘEDSŇ WC MUŽI	1,93
007	WC MUŽI	1,10
008	WC MUŽI	1,45
009	UMÝVÁRNA	87,47
010	CHODBA	7,43
011	ŠATNA	17,06
012	SECHODIŠTĚ	11,73
013	CHODBA	3,90
014	CHODBA	40,80
015	PŘEDSŇ WC	1,43
016	WC	1,48
017	OKLADOVÁ MÍSTNOST	1,90
018	SKLAD MRAZENÝCH VÝROBKŮ	4,86
019	SKLAD	6,91
020	CHLAZENÝ SKLAD	1,61
021	SKLAD	3,37
022	CHODBA	4,40
023	VÝTAH 300 KG	1,22
024	PŘÍPRAVNA ZELENINY	8,34
025	PŘÍPRAVNA MASA, VYTLOUKÁNÍ VAJEC	4,21
026	SKLAD NÁPOJŮ	4,80
027	SKLAD	4,88
028	SUCHÝNĚ	29,47
029	UMÝVÁNÍ NÁDOBÍ	4,78
030	CHODBA	4,37
031	VÝTAH 100 KG	0,59
032	VÝTAH 100 KG	0,39
033	VNĚJŠÍ SKLAP	27,18

— - - - - předmět nájmu

Půdorys 1. podzemního podlaží objektu č.p. 1 na pozemku p.č. st. 3 v k.ú. a obci Zlín (objekt zlínského ZÁMKU)

Příloha č. 2: Vyznačení předmětu nájmu v 1. NP dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 466/13/1166



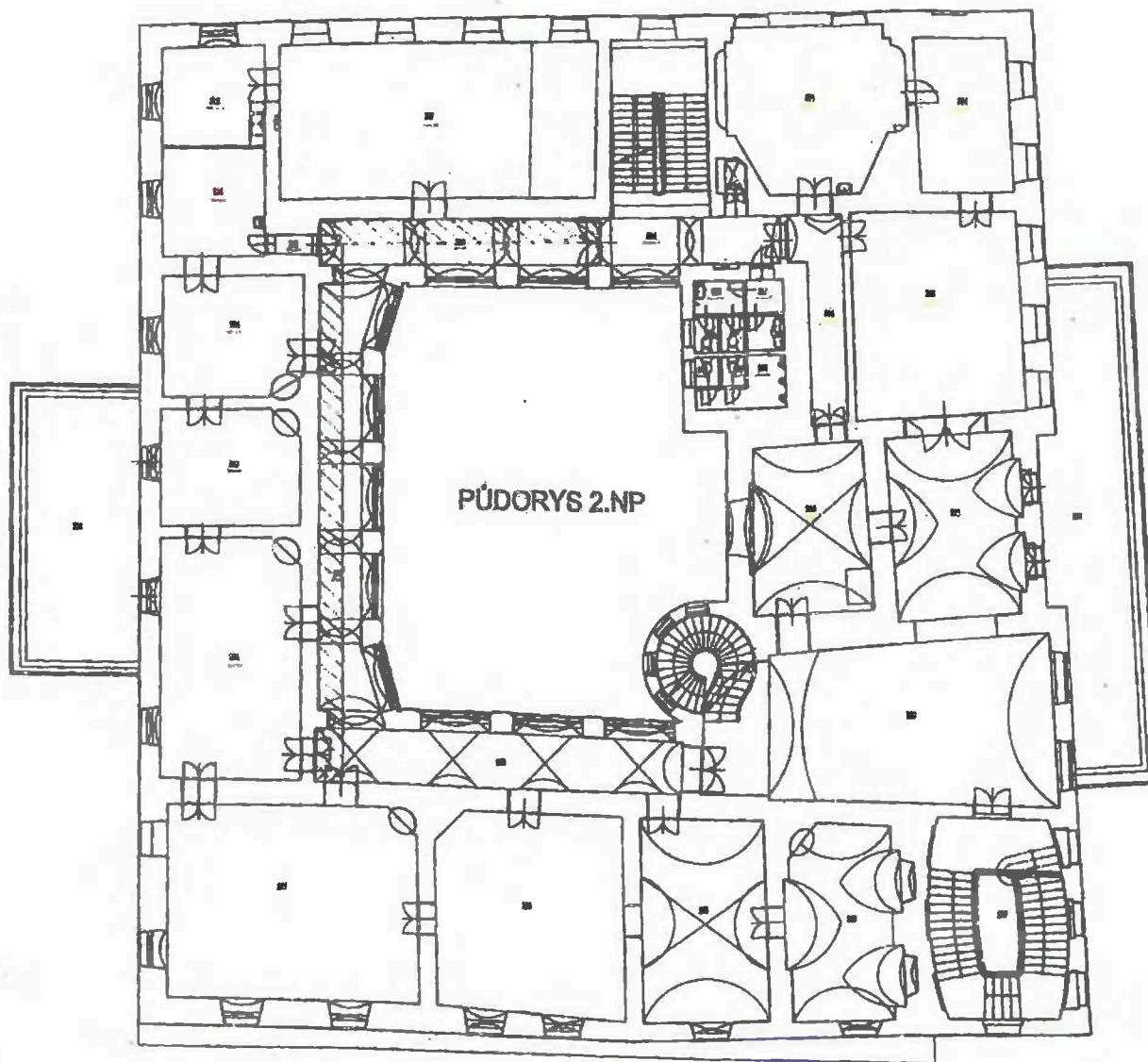
Půdorys 1. nadzemního podlaží objektu č.p. 1 na pozemku p.č. st. 3 v k.ú. a obci Zlín (objekt zlínského ZÁMKU)

LEGENDA MÍSTNOSTÍ (1. NP)

ČÍSLO MÍSTNOSTI	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA V m <sup>2</sup>
101	SCHODIŠTĚ	2,80
102	VÝTAH 200 KG	1,84
103	CHODBA	13,72
104	BRÁNO	14,88
105	DĚLNÁ	33,38
106	BRÁNO + BATHA	12,54
107	ARCHIV	6,50
108	KANCELÁŘ LEKTORŮ	18,87
109	BRÁNO	5,43
110	SPRCHA	2,23
111	BATHA	17,75
112	CHODBA	4,54
113	KANCELÁŘ	16,28
114	BRÁNO	2,43
115	ZÁOBERŇ	2,39
116	PŘÍJEZD	48,19
117	BRÁNO	7,34
118	VÝTAH 200 KG	2,77
119	SCHODIŠTĚ	10,47
120	SCHODIŠTĚ	36,28
121	BRÁNO	8,38
122	PODLAŽNÍ	4,46
123	ZÁOBERŇ	5,12
124	WC ŽENY	1,83
125	PŘEDBŘ WC ŽENY	7,14
126	WC MUŽ	8,84
127	PŘEDBŘ WC MUŽ	1,97
128	BALONK	22,86
129	RESTAURACE	21,89
130	RESTAURACE	57,17
131	RESTAURACE	15,79
132	RESTAURACE	20,79
133	RECEPCE	26,26
134	ZÁOBERŇ	25,26
135	CHODBA	11,56
136	PŘEVÁRNA VÝDEJE	14,93
137	VÝTAH 100 KG	8,43
138	VÝTAH 100 KG	8,43
139	RESTAURACE	26,80
140	CHODBA	8,72
141	ORLOVÁK, KOMORA	1,73
142	CHODBA	7,16
143	WC INVALIDŮ	3,14
144	WC PŘEDBŘ ŽENY	2,96
145	ORLOVÁK, KOMORA	1,04
146	WC ŽENY	11,26
147	PŘEDBŘ WC MUŽ	3,31
148	WC MUŽ	8,19
149	CHODBA + SCHODIŠTĚ	13,07
150	BATHA	4,38
151	LIMFYVÁRNA	2,76
152	WC	1,76
153	BATHA	10,75
154	PŘEDBŘ	2,30
155	SPRCHA	1,20
156	WC	2,73
157	KANCELÁŘ	9,81
158	ROZVODNÁ RM	8,83
159	GARÁŽ	71,78
160	PODLOŽÍ	39,87
161	PODLOŽÍ	40,78

▭ - předmět nájmu

Příloha č. 3: Vyznačení předmětu nájmu ve 2. NP dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 4000/13/186



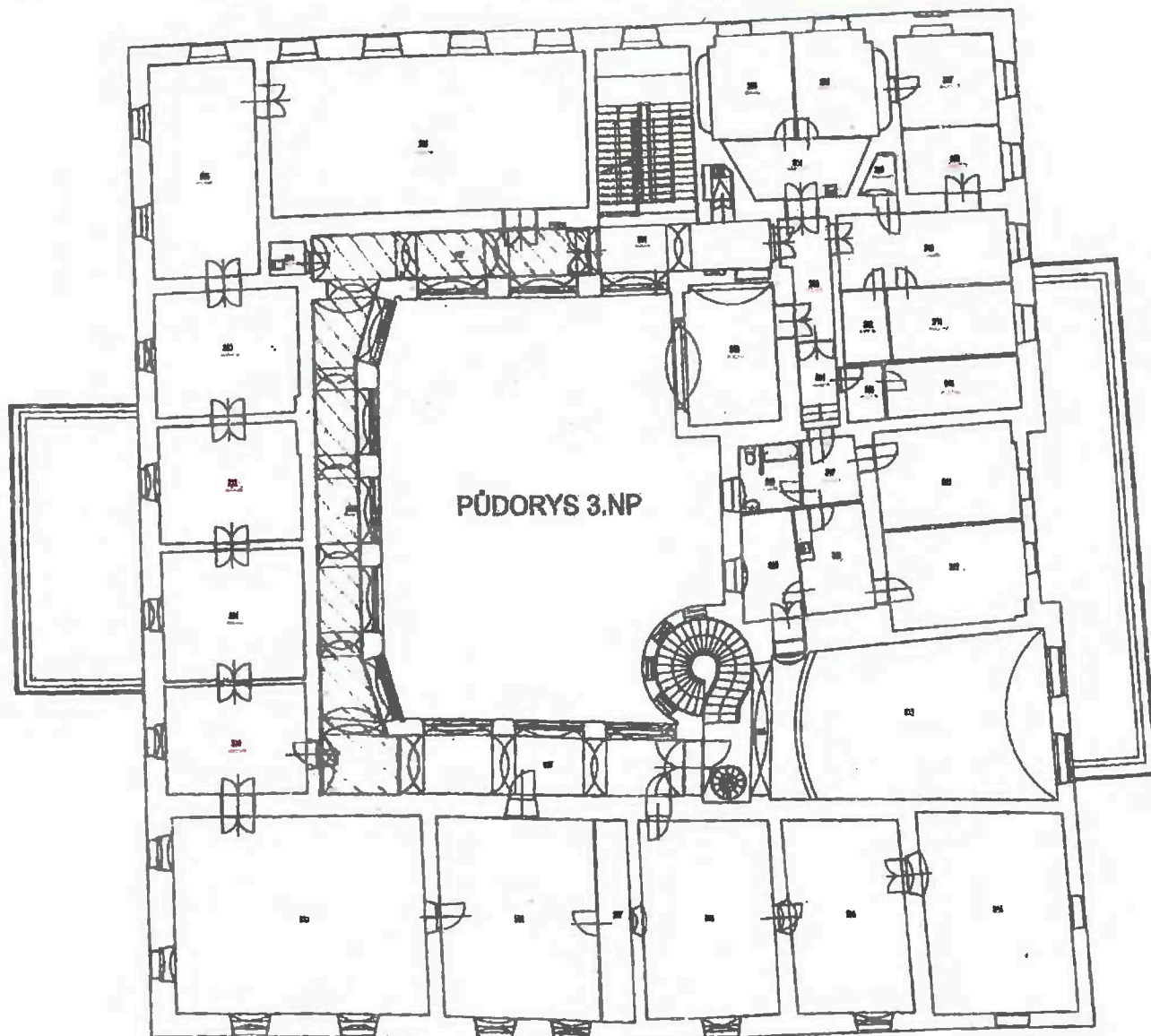
LEGENDA MÍSTNOSTÍ (2. NP)

ČÍSLO MÍSTNOSTI	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA V m <sup>2</sup>
201	SCHOŮSTĚ + CHODBA	40,51
202	VÝTAH 250 KG	1,84
203	KANCELÁŘ	44,32
204	KANCELÁŘ	23,18
205	KANCELÁŘ ETNOGRAFE	56,65
206	CHODBA	13,78
207	PŘEDSÍR WC	2,04
208	PŘEDSÍR WC ŽENY	3,70
209	WC ŽENY	1,26
210	WC ŽENY	1,38
211	PŘEDSÍR WC MUŽI	7,35
212	WC MUŽI	1,12
213	WC MUŽI	1,13
214	SKLAD	22,49
216	MALÝ SÁL	39,03
218	SÁL + SCHOŮSTĚ	97,06
217	SCHOŮSTĚ	41,72
218	VÝSTAVNÍ PROSTORY	36,60
219	VÝSTAVNÍ PROSTORY	40,66
220	VÝSTAVNÍ PROSTORY	60,07
221	VÝSTAVNÍ PROSTORY	78,56
222	VÝSTAVNÍ PROSTORY	53,40
223	VÝSTAVNÍ PROSTORY	26,50
224	KANCELÁŘ	27,30
226	KANCELÁŘ	18,09
226	REKVIDITY	18,70
227	PŘEDNÁŠKOVÝ SÁL	80,06
228	CHODBA	1,58
229	CHODBA	95,24
230	BALCON	46,14
231	BALCON	57,53

- předmět nájmu
- předmět nájmu do 31.12.2014
- předmět nájmu – část dle zákresu

Půdorys 2. nadzemního podlaží objektu č.p. 1 na pozemku p.č. st. 3 v k.ú. a obci Zlín (objekt zlínského ZÁMKU)

Příloha č. 4: Vyznačení předmětu nájmu ve 3. NP dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 4660/13/1106



LEGENDA MÍSTNOSTÍ (3. NP)

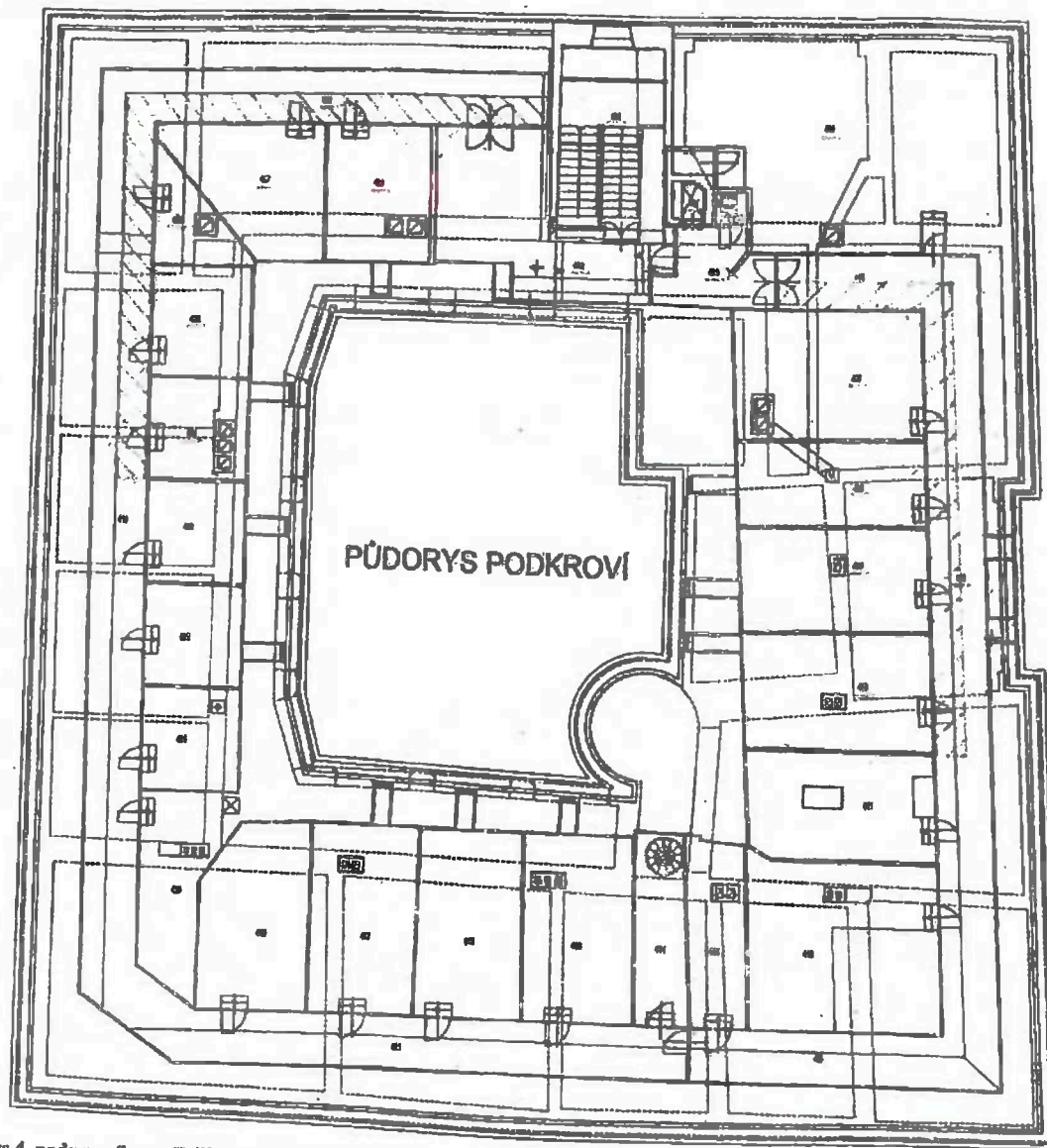
ČÍSLO MÍSTNOSTI	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA V m²
301	UCHOBIŠTĚ + CHODBA	42,19
302	VÝTAN 350 KG	1,64
303	CHODBA	6,80
304	CHODBA	12,09
305	KANCELÁŘ	15,85
306	KANCELÁŘ	15,72
307	KANCELÁŘ	14,28
308	KANCELÁŘ	10,34
309	SKLAD	1,81
310	KANCELÁŘ	20,76
311	KANCELÁŘ IT	14,45
312	ÚKLID	5,48
313	KANCELÁŘ	20,83
314	CHODBA	5,38
315	SKLAD	3,46
316	SKLAD	11,82
317	CHODBA	5,83
318	WC + KOUPELNA	6,47
319	CHODBA + KUCHYŇKA	12,23
320	KANCELÁŘ	10,08
321	KANCELÁŘ	22,24
322	KANCELÁŘ	22,09
323	BALKÓN	31,49
324	DEPOZITÁŘ KGVU	47,08
325	DEPOZITÁŘ KGVU	37,28
326	DEPOZITÁŘ KGVU	42,80
327	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	16,74
328	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	61,61
329	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	82,18
330	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	25,37
331	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	20,07
332	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	27,19
333	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	29,54
334	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1,86
335	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	37,44
336	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	82,04
337	CHODBA	90,71

- předmět nájmu
- předmět nájmu – část dle zákresu

Půdorys 3. nadzemního podlaží objektu č.p. 1 na pozemku p.č. st. 3 v k.ú. a obci Zlín (objekt zlínského ZÁMKU)



Příloha č. 5; Vyznačení předmětu nájmu ve 4. NP dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 4000 13 1106



LEGENDA MÍSTNOSTÍ (4. NP)

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA V m <sup>2</sup>
401	KUCHYŇE	10,82
402	CHODBA	32,58
403	CHODBA	10,74
404	VÝMĚN 200 KG	1,84
405	KUCHYŇE	1,30
406	CHODBA	85,71
407	DEPOZITÁŘ MJM	23,66
408	DEPOZITÁŘ MJM	21,90
409	DEPOZITÁŘ MJM	26,98
410	DEPOZITÁŘ MJM	30,21
411	DEPOZITÁŘ MJM	27,88
412	DEPOZITÁŘ MJM	45,34
413	DEPOZITÁŘ MJM	14,71
414	CHODBA + SCHODIŠTĚ	13,31
416	DEPOZITÁŘ MJM	28,50
418	DEPOZITÁŘ MJM	28,48
417	DEPOZITÁŘ MJM	27,82
415	DEPOZITÁŘ MJM	28,61
419	CHODBA	140,87
420	PŮDNÍ PROSTOR	18,21
421	DEPOZITÁŘ MJM	13,68
422	DEPOZITÁŘ MJM	13,88
423	DEPOZITÁŘ MJM	13,46
424	DEPOZITÁŘ MJM	13,55
425	DEPOZITÁŘ MJM	14,85
426	PŮDNÍ PROSTOR	8,87
427	DEPOZITÁŘ MJM	23,38
428	DEPOZITÁŘ MJM	18,83
429	PŮDNÍ PROSTOR	102,31

- předmět nájmu
- předmět nájmu – část dle zákresu

Půdorys 4. nadzemního podlaží objektu č.p. 1 na pozemku p.č. st. 3 v k.ú. a obci Zlín (objekt zlínského ZÁMKU)



---

**DODATEK č. 01/15**  
**KE**  
**SMLOUVĚ O NÁJMU**  
**č. 4000 13 1106**

---

mezi

**Statutární město Zlín**

zastoupené MUDr. Miroslavem Adámkem, primátorem  
ve věcech smluvních Mgr. Patrik Kamas, náměstek primátora  
odpovědný odbor: Odbor ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína  
sídlem Zlín, náměstí Míru 12, PSČ: 761 40  
IČ: 002 83 924, DIČ: CZ00283924  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Zlínský zámek o.p.s.**

zastoupené [REDAKCE] ředitelem  
sídlem Zlín, Soudní č.p. 1, PSČ: 760 01  
IČ: 29374511

zaps. v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl O, vložka 553

(dále jen „Nájemce“)

## **Článek 1**

### **Právní stav**

1. Nájemce a Pronajímatel uzavřeli dne 26.8.2013 smlouvu o nájmu č. 4000131106, na základě které přenechal Pronajímatel Nájemci do užívání nebytové prostory touto smlouvou vymezené v budově č.p. 1, která je součástí pozemku p.č. st. 3 v k.ú. Zlín a plochy tohoto pozemku, a to za dohodnuté nájemné ve výši 36.000,- Kč ročně.
2. Smluvní strany se dohodly, že významy a termíny použité ve smlouvě o nájmu č. 4000131106 ze dne 26.8.2013 budou mít tentýž význam pro účely tohoto dodatku. Smlouva o nájmu č. 4000131106 ze dne 26.8.2013 se pro účely tohoto dodatku bude označovat již jen jako „Smlouva“.
3. S účinností od 1.1.2015 došlo k dalšímu rozšíření předmětu nájmu a to o prostory umístěné v Budově ve 2. a 3 nadzemním podlaží.

## **Článek 2**

### **Změny a doplnění**

1. Smluvní strany se ke dni účinnosti tohoto dodatku dohodly na těchto změnách a doplnění Smlouvy

#### **1.1 V Článku 3 Předmět nájmu se v odst. 1:**

##### **1.1.1 dosavadní znění písm. c) nahrazuje novým zněním takto:**

- c) nebytové prostory situované ve 2. nadzemním podlaží (2NP), jejichž umístění je vyznačeno na situačním plánu (půdorysu) 2. nadzemního podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy s číselným označením 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229.

##### **1.2.1 doplňuje písm. d), které zní**

- d) nebytové prostory situované ve 3. nadzemním podlaží (3NP), jejichž umístění je vyznačeno na situačním plánu (půdorysu) 3. nadzemního podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy s číselným označením 303, 304, 305, 306, 307, 308, 310, 311, 312, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323.

- 1.2 Vzhledem k těmto změnám a doplněním pozbývají ke dni účinnosti tohoto dodatku právních účinků ustanovení bodů 5.1 a 5.2 odst. 5 článku 3 Smlouvy, které se bez náhrady zrušují a dosavadní bod 5.3 odst. 5 článku 3. Smlouvy se přečíslovává na 5.1.

### 1.3 V Článku 9 Nájemné a další úhrady spojené s nájmem se:

#### 1.3.1 dosavadní znění odst. 4 nahrazuje novým zněním takto:

4. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli čtvrtletní zálohové platby za Pronajímatelem zajišťované Služby (dále také jako „Zálohy za Služby“), a to ve výši:

Služby	Čtvrtletní zálohová platba
Dodávka vody a odvádění odpadních a srážkových vod	5.250,- Kč
Dodávka tepelné energie	36.250,- Kč
Dodávka elektrické energie do Předmětu nájmu	21.000,- Kč
Celkem	62.500,- Kč

V případě, že dojde ke zvýšení cen Služeb ze strany dodavatelů, je Pronajímatel oprávněn výši Záloh za Služby v průběhu doby trvání nájmu upravit. Případná změna výše Záloh za Služby bude řešena formou dodatku k této nájemní smlouvě.

#### 1.3.2 v odst. 5 bodu 5.2 koeficienty podílů „K<sub>p</sub>“ pro jednotlivé Služby mění takto:

Dodávky tepelné energie do Budovy	– K <sub>p</sub> 67%
Dodávky elektrické energie do Budovy	– K <sub>p</sub> 99%
Dodávky vody a odvádění odpadních a srážkových vod do Budovy	– K <sub>p</sub> 99%.

2. Ostatní části Smlouvy nedotčené tímto dodatkem se nemění.

## Článek 2 Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek je sepsán na čtyřech (4) číslovaných stranách v pěti (5) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a Nájemce obdrží dvě vyhotovení.
2. Tento dodatek nabývá účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
3. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním tohoto dodatku třetím osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že neuzavírají dodatek v tísni, ani za jinak nevýhodných podmínek a považují ujednání v dodatku obsažená za ujednání v souladu s dobrými mravy a poctivým úmyslem. Na důkaz vážné a svobodné vůle připojují své podpisy.
5. Ke dni účinnosti tohoto dodatku se stávající Přílohy č. 3 a 4 nahrazují novými Přílohami a to:

Přílohy:

- č. 3 Situační plánek Předmětu nájmu ve 2. nadzemním podlaží – vyznačení Předmětu nájmu
- č. 4 Situační plánek Předmětu nájmu ve 3. nadzemním podlaží – vyznačení Předmětu nájmu

**Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů**

**Doba zveřejnění:** 16.04.2015 – 03.05.2015

**Schváleno orgánem obce:** Rada města Zlína

**Datum a číslo jednací:** 25.05.2015, č.j. 3/11R/2015

Ve Zlíně dne 1. 7. 2015

Ve Zlíně dne 30. 6. 2015

Pronajímatel

Nájemce

Statutární město Zlín

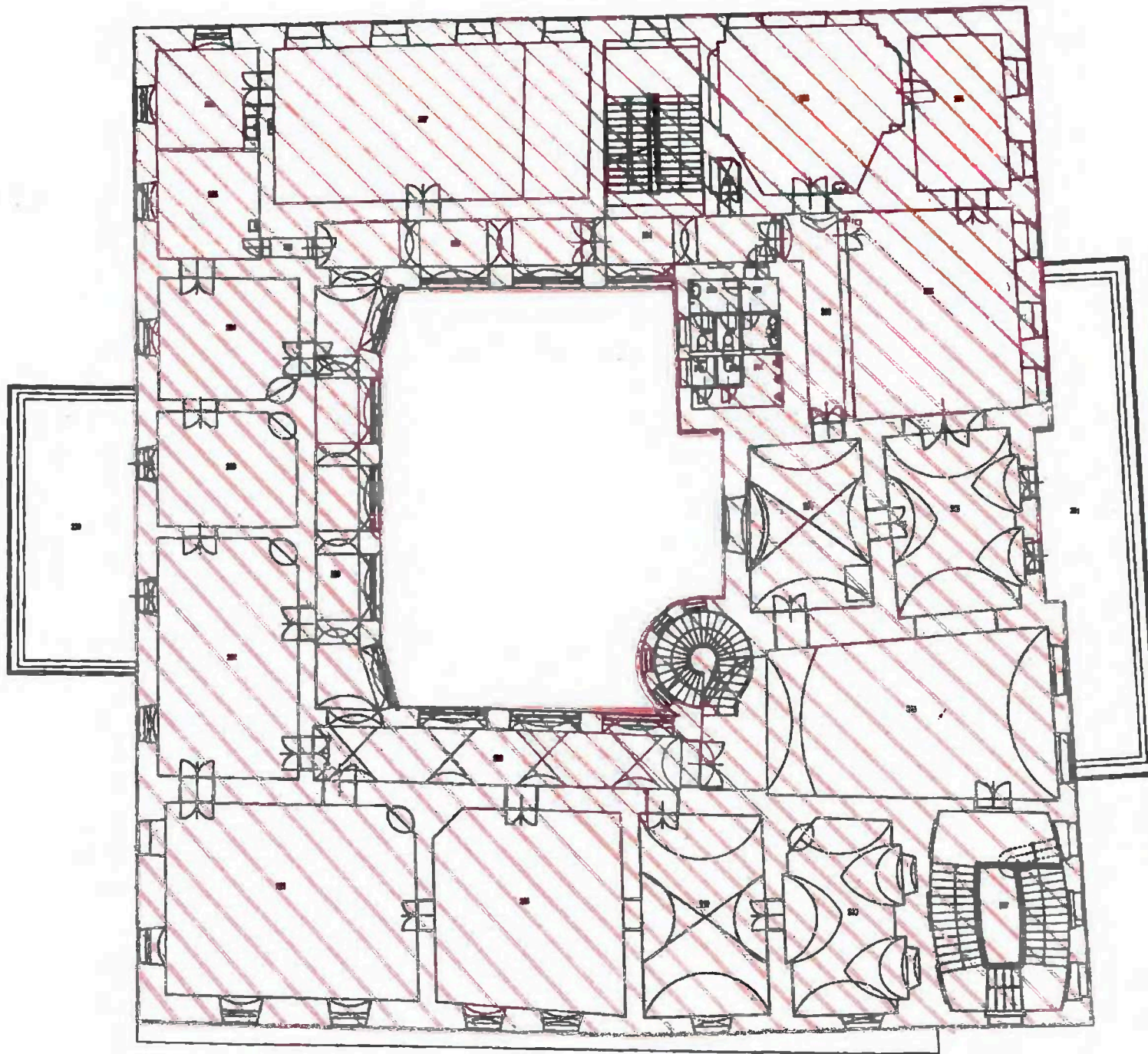
Zlínský zámek o.p.s.

primátor

ředitel

Statutární město Zlín

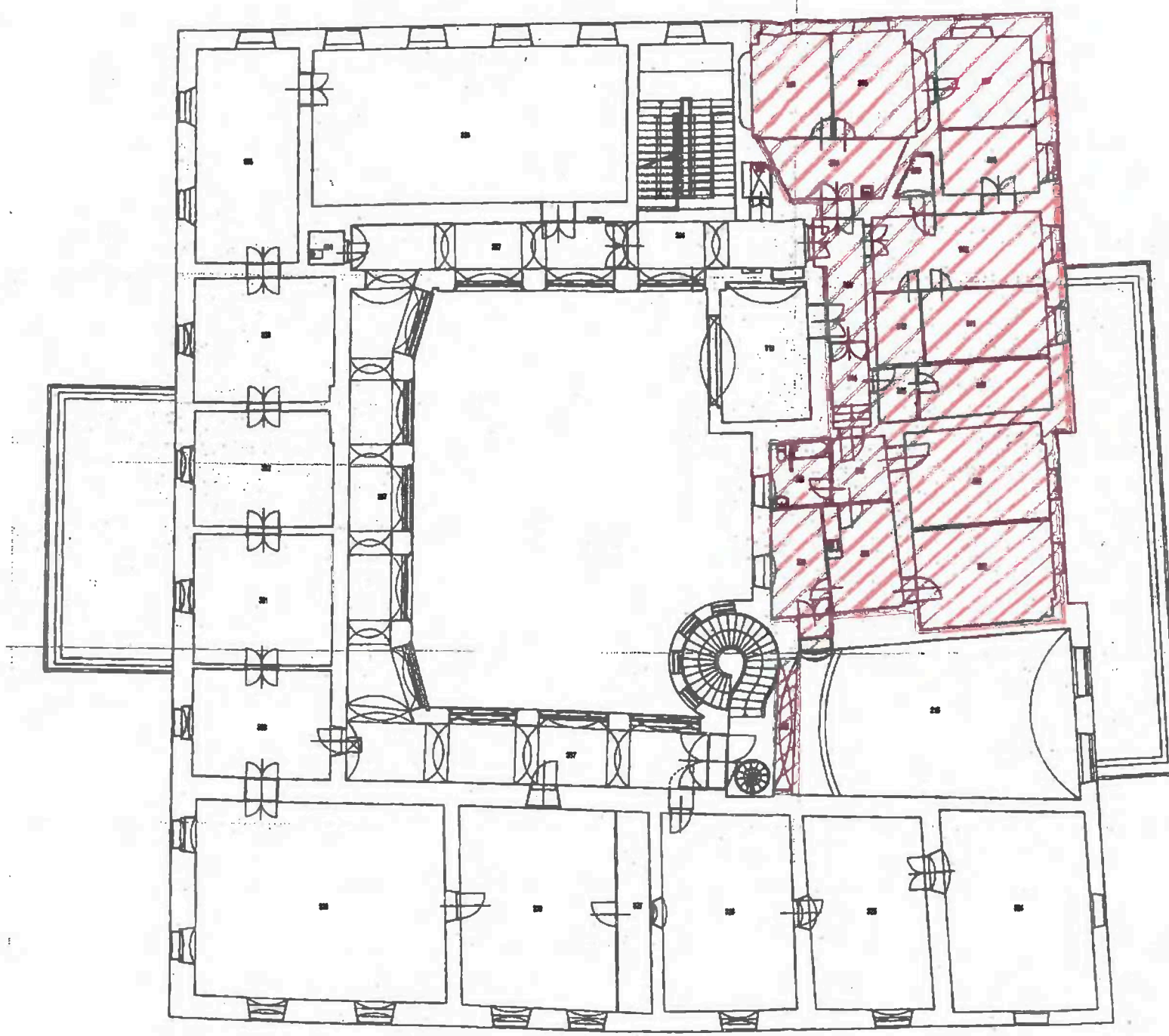
náměstek primátora



LEGENDA MÍSTNOSTÍ (2. NP)

ČÍSLO MÍSTNOSTI	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA V m <sup>2</sup>
201	SCHODIŠTĚ + CHODBA	40,84
202	VÝTAH 200 KG	1,84
203	KANCELÁŘ	44,82
204	KANCELÁŘ	28,18
205	KANCELÁŘ ETNOGRAFE	65,85
206	CHODBA	13,70
207	PŘEDSÍŇ WC	2,04
208	PŘEDSÍŇ WC ŽENY	2,70
209	WC ŽENY	1,38
210	WC ŽENY	1,38
211	PŘEDSÍŇ WC MUŽI	7,35
212	WC MUŽI	1,12
213	WC MUŽI	1,13
214	SKLAD	32,19
215	MALÝ SÁL	28,08
216	SÁL + SCHODIŠTĚ	87,08
217	SCHODIŠTĚ	41,72
218	VÝSTAVNÍ PROSTORY	26,80
219	VÝSTAVNÍ PROSTORY	40,98
220	VÝSTAVNÍ PROSTORY	60,97
221	VÝSTAVNÍ PROSTORY	78,08
222	VÝSTAVNÍ PROSTORY	63,80
223	VÝSTAVNÍ PROSTORY	25,80
224	KANCELÁŘ	27,30
225	KANCELÁŘ	18,05
226	REKVISITY	18,70
227	PŘEDNÁŠKOVÝ SÁL	80,88
228	CHODBA	1,55
229	CHODBA	68,24
230	BALKON	48,14
231	BALKON	57,83

 - předmět nájmu od účinnosti Dodatku č. 0



LEGENDA MÍSTNOSTÍ (3. NP)

ČÍSLO MÍSTNOSTI	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA V m <sup>2</sup>
301	SCHODBĚ + CHODBA	42,18
302	VÝTAH 250 KG	1,84
303	CHODBA	8,80
304	CHODBA	12,08
305	KANCELÁŘ	15,95
306	KANCELÁŘ	15,72
307	KANCELÁŘ	14,38
308	KANCELÁŘ	10,34
309	SKLAD	1,94
310	KANCELÁŘ	20,78
311	KANCELÁŘ IT	14,45
312	ÚKLID	5,45
313	KANCELÁŘ	28,93
314	CHODBA	5,38
315	SKLAD	3,48
316	SKLAD	11,82
317	CHODBA	5,83
318	WC + KOUPELNA	8,47
319	CHODBA + KUCHYŇKA	12,23
320	KANCELÁŘ	10,88
321	KANCELÁŘ	22,34
322	KANCELÁŘ	22,05
323	BALKON	31,40
324	DEPOZITÁŘ KGVU	47,98
325	DEPOZITÁŘ KGVU	37,28
326	DEPOZITÁŘ KGVU	42,80
327	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	18,74
328	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	51,81
329	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	82,15
330	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	25,37
331	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	30,07
332	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	27,19
333	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	28,54
334	ÚKLIDOVÁ KOMORA	1,98
335	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	37,44
336	VÝSTAVNÍ PROSTOR KGVU	82,04
337	CHODBA	98,71

 - předmět nájmu od účinnosti dodatku č. 01



---

**DODATEK č. 02/16  
KE  
SMLOUVĚ O NÁJMU  
č. 4000 13 1106**

---

mezi

**Statutární město Zlín**  
zastoupené MUDr. Miroslavem Adámkem, primátorem  
ve věcech smluvních Mgr. Patrik Kamas, náměstek primátora  
odpovědný odbor: Odbor ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína  
sídlem Zlín, náměstí Míru 12, PSČ: 761 40  
IČ: 00283924, DIČ: CZ00283924  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Zlínský zámek o.p.s.**  
jediná [REDACTED] ředitelkou  
sídlem Zlín, Soudní č.p. 1, PSČ: 760 01  
IČ: 29374511  
zaps. v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl O, vložka 553

(dále jen „Nájemce“)

## I.

1. Smluvní strany uzavírají na základě schválení Radou města Zlína ze dne 16.05.2016, č.j. 7/10R/2016 a projevu své svobodné a vážné vůle Dodatek č. 02/16 ke Smlouvě o nájmu č. 4000131106 uzavřené dne 26.08.2013 ve znění dodatku č. 01/15 ze dne 01.07.2015, kterým se mění Článek 11, Závazky nájemce pro využití budovy, a to takto

### „Článek 11. Závazky nájemce pro využití budovy

*Nájemce se zavazuje, že svým nákladem zajistí, aby v Předmětu nájmu byly v níže sjednaných lhůtách zprovozněny a fungovaly následující provozy:*

- *galerii v II. NP – v provozu*
- *vinárnu v I. PP – provoz nejpozději od 01.01.2017*
- *kavárnu v I. NP – provoz nejpozději od 01.07.2016*
- *výstavní prostory v II. NP – provoz nejpozději od 01.05.2016*
- *prostor pro workshopy a tvůrčí dílny ve III. NP – provoz nejpozději od 01.09.2016“*

## II.

1. Ostatní ujednání Smlouvy o nájmu č. 4000131106 uzavřené dne 26.08.2013 ve znění dodatku č. 01/15 ze dne 01.07.2015 zůstávají beze změny a jsou tímto dodatkem nedotčena.

## III.

1. Tento Dodatek je sepsán na třech (3) číslovaných stranách v pěti (5) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a Nájemce obdrží dvě vyhotovení.
2. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
3. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním tohoto dodatku třetím osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že neuzavírají Dodatek v tísni, ani za jinak nevýhodných podmínek a považují ujednání v Dodatku obsažená za ujednání v souladu s dobrými mravy a poctivým úmyslem. Na důkaz vážné a svobodné vůle připojují své podpisy.

**Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů**

**Doba zveřejnění:** 07.11.2012 – 21.11.2012

16.04.2015 – 03.05.2015

16.03.2016 – 31.03.2016

**Schváleno orgánem obce:** Rada města Zlína

**Datum a číslo jednací:** 12.08.2013, č.j. 48/16R/2013

25.05.2015, č.j. 3/11R/2015

16.05.2016, č.j. 7/10R/2016

Ve Zlíně dne 30. 06. 2016

Ve Zlíně dne 01. 07. 2016

Pronajímatel

[Redacted]

Statutární město Zlín

primátor

[Redacted]

Statutární město Zlín

náměstek primátora

Nájemce

[Redacted]

Zlínský zámek o.p.s.

ředitelka

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

---

**DODATEK č. 03/16  
KE  
SMLOUVĚ O NÁJMU  
č. 4000 13 1106**

---

mezi

**Statutární město Zlín**  
zastoupené MUDr. Miroslavem Adámkem, primátorem  
ve věcech smluvních Mgr. Patrik Kamas, náměstek primátora  
odpovědný odbor: Odbor ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína  
sídlem Zlín, náměstí Míru 12, PSČ: 761 40  
IČ: 00283924, DIČ: CZ00283924  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Zlínský zámek o.p.s.**  
jednající [REDACTED], ředitelkou  
sídlem Zlín, Soudní č.p. 1, PSČ: 760 01  
IČ: 29374511  
zaps. v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl O, vložka 553

(dále jen „Nájemce“)

## I.

- 1 Smluvní strany uzavírají na základě schválení Radou města Zlína ze dne 15.08.2016, č.j. 2/16R/2016 a projevu své svobodné a vážné vůle Dodatek č. 03/16 ke Smlouvě o nájmu č. 4000131106 uzavřené dne 26.08.2013 ve znění dodatků č. 01/15 ze dne 01.07.2015 a č. 02/16 ze dne 01.07.2016 (dále jen „Smlouva“), kterým se mění písmeno d), odstavce 1., Článku 3, Předmět nájmu a odstavec 5.2. článku 9, Nájemné a další úhrady spojené s nájmem, a to takto:

### „Článek 3, Předmět nájmu

1. d) nebytové prostory situované ve 3. nadzemním podlaží (3NP), jejichž umístění je vyznačeno na situačním plánu (půdorysu) 3. nadzemního podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy s číselným označením 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337.

### Článek 9, Nájemné a další úhrady spojené s nájmem

5.2. U dodávek Služeb do místností nebo prostor tvořících Předmět nájmu, ve kterých nejsou instalována měřicí zařízení, se bude Nájemce spolu s ostatními spoluuživateli podílet poměrně na úhradě nákladů za Služby dodávané do Budovy, kdy podíl Nájemce bude pro každou Službu určen dle následujícího vzorce:

$$P = \sum DF_r \times K_p$$

Vysvětlivky (5.2):

„P“: Podíl Nájemce = peněžní prostředky, které uhradí Nájemce Pronajímateli na konkrétní dodávku Služeb do Budovy;

„ $\sum DF_r$ “: Suma = matematický symbol pro roční součet dodavatelských faktur vystavených konkrétním dodavatelem Služby (teplo, voda, elektřina) do Budovy za období jednoho roku;

„Kp“: Koeficient podílu = procentní podíl Nájemce na úhradu za jednotlivou Službu, kdy pro jednotlivé dodávky Služeb platí tyto procentní podíly:

Dodávky tepelné energie do Budovy	– Kp 99%
Dodávky elektrické energie do Budovy	– Kp 99%
Dodávky vody a odvádění odpadních a srážkových vod do Budovy	– Kp 99%

Koeficient podílu byl stanoven Pronajímatelem na základě poměru podlahových ploch prostor, které bude Nájemce užívat v Budově vůči podlahové ploše všech prostor v Budově a předpokládané intenzitě užívání Budovy Nájemcem a ostatními spoluuživateli Budovy. Smluvní strany se proto dohodly, že nejpozději k 31.12.2014 bude Koeficient podílu smluvními stranami společně revidován pro zjištění skutečného podílu na Službách dodávaných do Budovy a dohodou smluvních stran případně upraven. Stejně bude postupováno v případě rozšíření Předmětu nájmu, kdy Koeficient podílu bude případně dohodou Smluvních stran přehodnocen na základě spotřeby Služeb vyhodnocené k 31.12. roku následujícího po rozšíření Předmětu nájmu.“

## II.

1. Ostatní ujednání Smlouvy zůstávají beze změny a jsou tímto dodatkem nedotčena.

III.

1. Tento Dodatek je sepsán v pěti (5) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a Nájemce obdrží dvě vyhotovení.
2. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
3. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním tohoto dodatku třetím osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že neuzavírají Dodatek v tísní, ani za jinak nevýhodných podmínek a považují ujednání v Dodatku obsažená za ujednání v souladu s dobrými mravy a poctivým úmyslem. Na důkaz vážné a svobodné vůle připojují své podpisy.

Přílohy: situační plán – zakres předmětu nájmu ve 3 NP

**Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů**

**Doba zveřejnění:** 07.11.2012 – 21.11.2012

16.04.2015 – 03.05.2015

16.03.2016 – 31.03.2016

06.06.2016 – 21.06.2016

**Schváleno orgánem obce:** Rada města Zlína

**Datum a číslo jednací:** 12.08.2013, č.j. 48/16R/2013

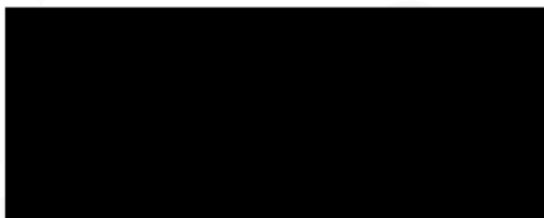
25.05.2015, č.j. 3/11R/2015

16.05.2016, č.j. 7/10R/2016

15.08.2016, č.j. 2/16R/2016

Ve Zlíně dne 30. 09. 2016

Pronajímatel



Statutární město Zlín

primátor

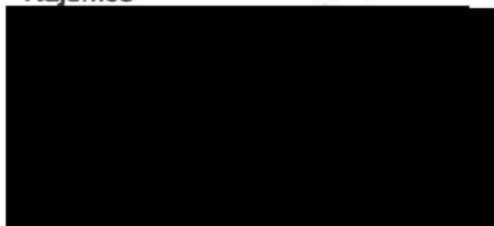


Statutární město Zlín

náměstek primátora

Ve Zlíně dne 30. 09. 2016

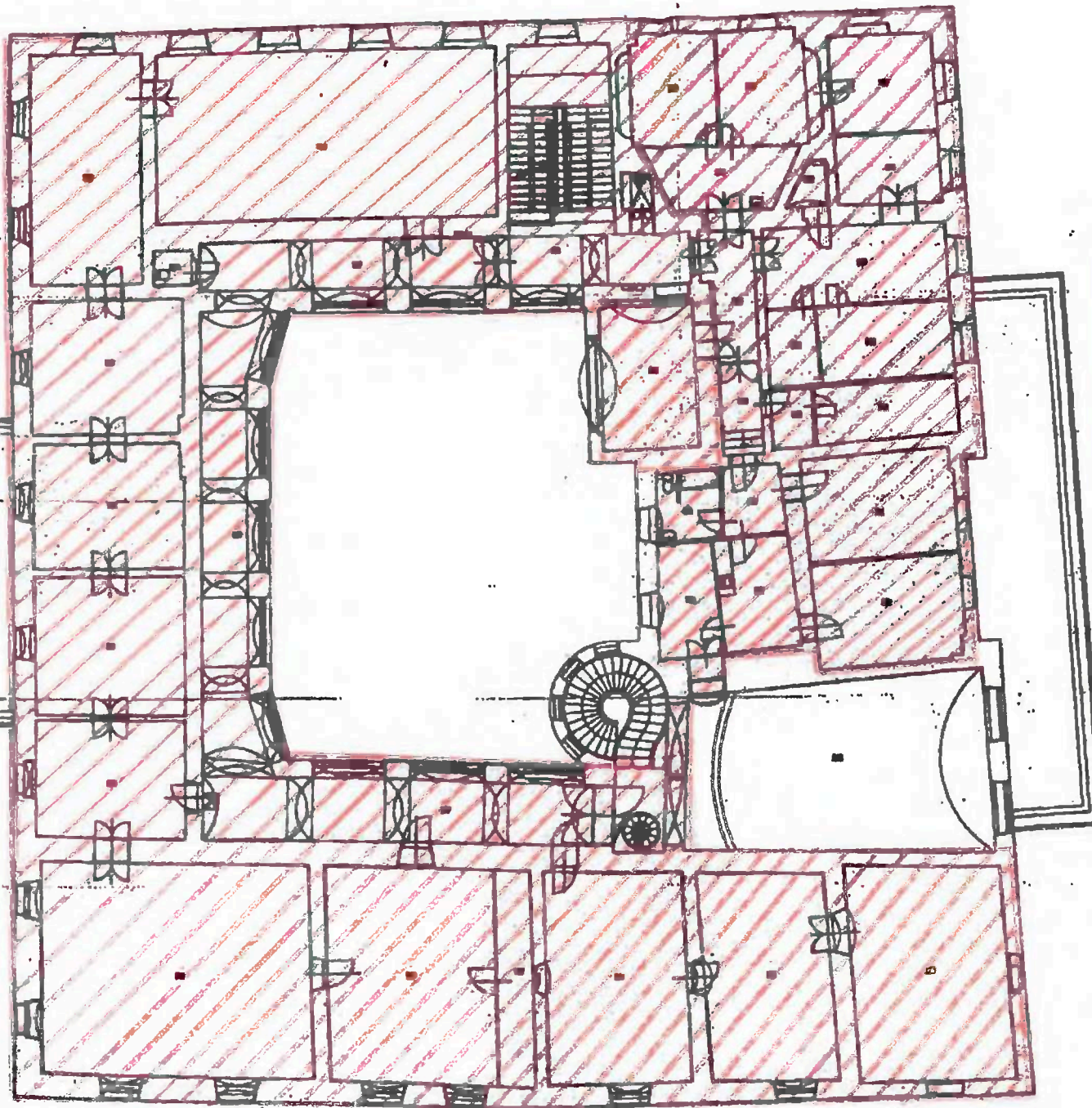
Nájemce



Zlínský zámek o.p.s.

ředitelka





**LEGENDA MÍSTNOSTÍ (3. NP)**

ČÍSLO MÍSTNOSTI	ČÍSLO MÍSTNOSTI	PLOCHA V m <sup>2</sup>
301	KUCHYŇE + CHODBA	42,9
302	VÝCHOZÍ PRŮCHOD	1,54
303	CHODBA	5,89
304	CHODBA	9,89
305	KANCELÁŘ	14,33
306	KANCELÁŘ	14,33
307	KANCELÁŘ	14,33
308	KANCELÁŘ	14,34
309	SKLAD	1,54
310	KANCELÁŘ	23,79
311	KANCELÁŘ IV	14,48
312	ČÍSLO	0,48
313	KANCELÁŘ	22,89
314	CHODBA	5,39
315	SKLAD	5,49
316	SKLAD	11,89
317	CHODBA	5,89
318	WC + KUCHYŇKA	0,47
319	CHODBA + PŘEDVĚSNA	12,39
320	KANCELÁŘ	14,39
321	KANCELÁŘ	22,34
322	KANCELÁŘ	22,39
323	SKLAD	0,49
324	DISPENSÁŘ NEMU	47,39
325	DISPENSÁŘ NEMU	37,39
326	DISPENSÁŘ NEMU	48,39
327	VÝCHOZÍ PRŮCHOD NEMU	15,34
328	VÝCHOZÍ PRŮCHOD NEMU	21,31
329	VÝCHOZÍ PRŮCHOD NEMU	21,3
330	VÝCHOZÍ PRŮCHOD NEMU	21,37
331	VÝCHOZÍ PRŮCHOD NEMU	21,37
332	VÝCHOZÍ PRŮCHOD NEMU	27,3
333	VÝCHOZÍ PRŮCHOD NEMU	21,39
334	SKLADOVÁ KIBICA	1,5
335	VÝCHOZÍ PRŮCHOD NEMU	27,4
336	VÝCHOZÍ PRŮCHOD NEMU	28,4
337	CHODBA	22,31

- předmět nájmu.

**DODATEK č. 04/17  
KE  
SMLOUVĚ O NÁJMU  
č. 4000 13 1106**

mezi

**Statutární město Zlín**  
zastoupené MUDr. Miroslavem Adámkem, primátorem  
ve věcech smluvních Mgr. Patrik Kamas, náměstek primátora  
odpovědný odbor: Odbor ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína  
sídlem Zlín, náměstí Míru 12, PSČ: 761 40  
IČ: 00283924, DIČ: CZ00283924  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „Pronajimatel“)

a

**Zlínský zámek o.p.s.**  
jednatel [REDAKCE], ředitelem  
sídlem Zlín, Soudní č.p. 1, PSČ: 760 01  
IČ: 29374511  
zaps. v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl O, vložka 553

(dále jen „Nájemce“)



## I.

1. Smluvní strany uzavírají na základě schválení Radou města Zlína ze dne 18.04.2017, č.j. 60/8R/2017 a projevu své svobodné a vážné vůle Dodatek č. 04/17 ke Smlouvě o nájmu č. 4000131106 uzavřené dne 26.08.2013 ve znění dodatků č. 01/15 ze dne 01.07.2015, č. 02/16 ze dne 01.07.2016 a č. 03/16 ze dne 30.09.2016 (dále jen „Smlouva“), kterým se doplňuje odstavec 12, Článek 3, Předmět nájmu a mění se odstavce 1 a 4. článku 9, Nájemné a další úhrady spojené s nájmem, a to takto:

### „Článek 3, Předmět nájmu

12. smluvní strany se dohodly, že počínaje dnem podpisu dodatku č. 04/17 se Předmět nájmu rozšiřuje o tyto nebytové prostory v Budově, situované ve 4. nadzemním podlaží (4NP), jejichž umístění je vyznačeno na situačním plánu (půdorysu) 4. nadzemního podlaží Budovy, který tvoří přílohu č. 5 této Smlouvy s číselným označením 406, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423.

### Článek 9, Nájemné a další úhrady spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za nájem celého Předmětu nájmu nájemné ve výši **46 150,-Kč/rok** (slovy: čtyřicetšesttisíc jednostopadesát korunčeských).

Smluvní strany se dohodly, že takto sjednané nájemné bude Nájemcem hrazeno ve čtvrtletních splátkách ve výši **11 537,50,-Kč**.

Nájemce není ke dni uzavření této Smlouvy plátcem daně z přidané hodnoty. Smluvní strany se pro případ, že se Nájemce kdykoliv v budoucnu na základě jakékoliv právní skutečnosti předvídané obecně závaznými právními předpisy, stane plátcem daně z přidané hodnoty dohodly, že nebude k nájemnému uplatňována daň z přidané hodnoty ze strany Pronajímatele, pokud to nebude v rozporu s obecně závaznými právními předpisy.

4. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli čtvrtletní zálohové platby za Pronajímatelem zajišťované Služby (dále jen „Zálohy na Služby“), a to ve výši:

<b>Služba</b>	<b>Čtvrtletní zálohová platba</b>
Dodávka vodné-stočné	7.500,00 Kč
Dodávka tepla v horké vodě	52.500,00 Kč
Dodávka elektřiny	30.000,00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>90.000,00 Kč</b>

V případě, že dojde ke zvýšení cen Služeb ze strany dodavatelů, je Pronajímatel oprávněn výši Záloh za Služby v průběhu doby trvání nájmu upravit. Případná změna výše Záloh za Služby bude řešena formou dodatku k této nájemní smlouvě.

## II.

1. Ostatní ujednání Smlouvy zůstávají beze změny a jsou tímto dodatkem nedotčena.

III.

1. Tento Dodatek je sepsán v pěti (5) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a Nájemce obdrží dvě vyhotovení.
2. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
3. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním tohoto dodatku třetím osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že neuzavírají Dodatek v tísni, ani za jinak nevýhodných podmínek a považují ujednání v Dodatku obsažená za ujednání v souladu s dobrými mravy a poctivým úmyslem. Na důkaz vážné a svobodné vůle připojují své podpisy.

Přílohy: situační plán – zakres předmětu nájmu ve 4 NP

**Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů**

Doba zveřejnění: 07.11.2012 – 21.11.2012

16.04.2015 – 03.05.2015

16.03.2016 – 31.03.2016

06.06.2016 – 21.06.2016

29.03.2017 – 17.04.2017

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo jednací: 12.08.2013, č.j. 48/16R/2013

25.05.2015, č.j. 3/11R/2015

16.05.2016, č.j. 7/10R/2016

15.08.2016, č.j. 2/16R/2016

18.04.2017, č.j. 60/8R/2017

Ve Zlíně dne 31. 05. 2017

Ve Zlíně dne 19. 05. 2017

Pronajímatel

Nájemce

Statutární město Zlín

primátor

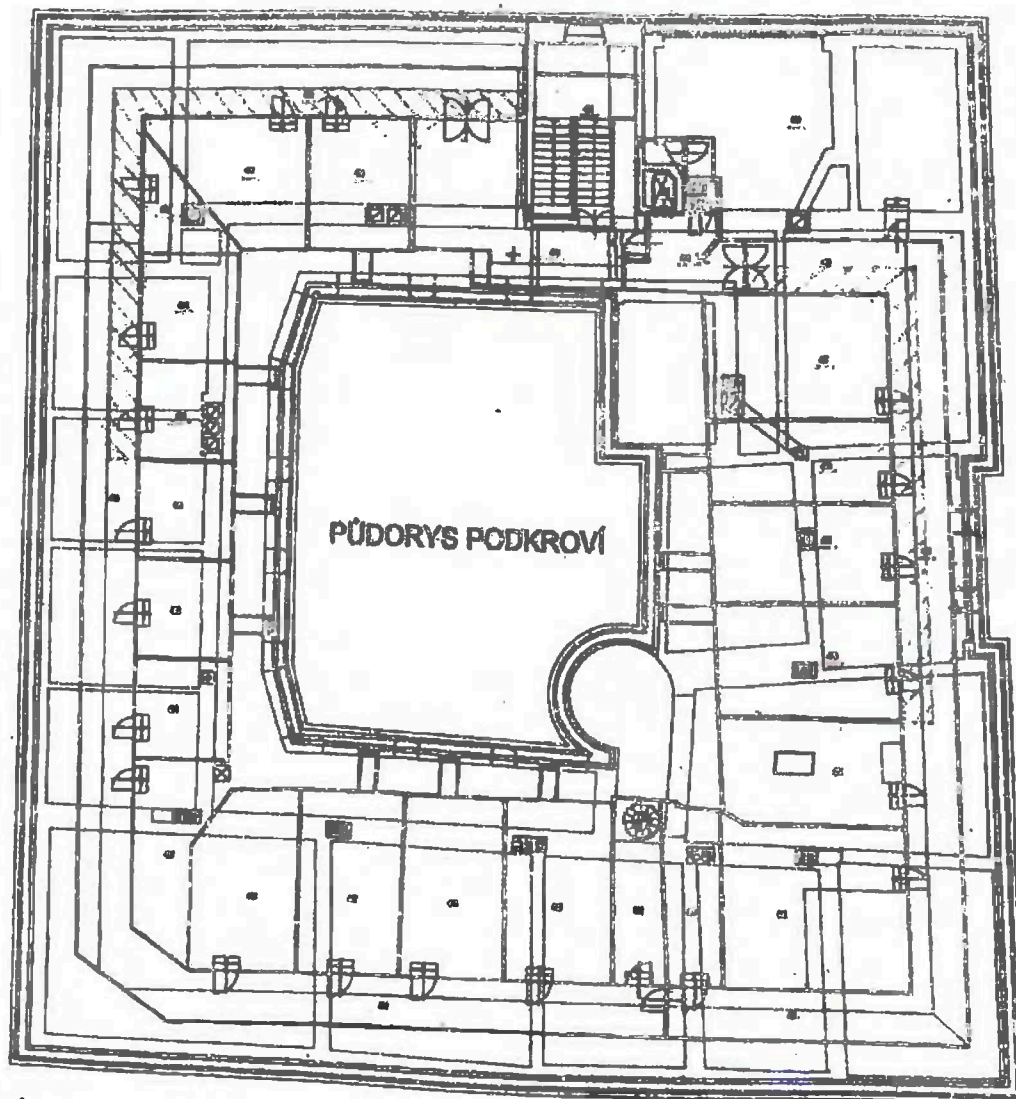
Zlínský zámek o.p.s.

ředitel

Statutární město Zlín

náměstek primátora

Příloha č. 3: Vyznačení předmětu nájmu ve 4. NP dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 4/2013/1116



LEGENDA MÍSTNOSTÍ (4. NP)

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA V m <sup>2</sup>
401	CHODBA	18,82
402	CHODBA	21,64
403	CHODBA	18,74
404	STŘEŠNÍ STŘEŠNÍ	1,54
405	CHODBA	1,59
406	CHODBA	18,71
407	SPROSTÁ M.M.	32,88
408	SPROSTÁ M.M.	21,29
409	SPROSTÁ M.M.	26,88
410	SPROSTÁ M.M.	28,91
411	SPROSTÁ M.M.	37,28
412	SPROSTÁ M.M.	43,54
413	SPROSTÁ M.M.	14,71
414	CHODBA + SCHODIŠTĚ	18,91
415	SPROSTÁ M.M.	28,88
416	SPROSTÁ M.M.	28,78
417	SPROSTÁ M.M.	27,82
418	SPROSTÁ M.M.	28,91
419	CHODBA	148,87
420	PŮDÍ PRŮSTOR	18,23
421	SPROSTÁ M.M.	18,88
422	SPROSTÁ M.M.	18,28
423	SPROSTÁ M.M.	18,28
424	SPROSTÁ M.M.	12,88
425	SPROSTÁ M.M.	14,28
426	PŮDÍ PRŮSTOR	8,97
427	SPROSTÁ M.M.	21,29
428	SPROSTÁ M.M.	28,88
429	PŮDÍ PRŮSTOR	18,91

- předmět nájmu
- předmět nájmu - část dle zářezu

Půdorys 4. nadzemního podlaží objektu č.p. 1 na pozemku p.č. st. 3 v k.ú. a obec Zlín (objekt vlnatého ZÁMKU)

---

**DODATEK č. 05/18  
KE  
SMLOUVĚ O NÁJMU  
č. 4000 13 1106**

---

mezi

**statutární město Zlín**

zastoupené Ing. et Ing. Jiřím Korcem, primátorem  
odpovědný odbor: Odbor ekonomiky a majetku Magistrátu města Zlína  
sídlem Zlín, náměstí Míru 12, PSČ: 760 01  
IČO: 00283924, DIČ: CZ00283924  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Zlínský zámek o.p.s.**

jednající [REDACTED] ředitelem  
sídlem Zlín, Soudní č.p. 1, PSČ: 760 01  
IČO: 29374511

zaps. v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl O, vložka 553

(dále jen „**Nájemce**“)

## I.

1. Smluvní strany uzavírají na základě schválení Radou města Zlína ze dne 23.07.2018, č.j. 95/14R/2018 a projevu své svobodné a vážné vůle Dodatek č. 05/18 ke Smlouvě o nájmu č. 4000131106 uzavřené dne 26.08.2013 ve znění dodatků č. 01/15 ze dne 01.07.2015, č. 02/16 ze dne 01.07.2016, č. 03/16 ze dne 30.09.2016 a č. 04/17 ze dne 31.05.2017 (dále jen „Smlouva“), kterým se mění odstavec 5.2. článku 9, Nájemné a další úhrady spojené s nájmem, a to takto:

### **Článek 9, Nájemné a další úhrady spojené s nájmem**

5.2. U dodávek Služeb do místností nebo prostor tvořících Předmět nájmu, ve kterých nejsou instalována měřicí zařízení, se bude Nájemce spolu s ostatními spoluuživateli podílet poměrně na úhradě nákladů za Služby dodávané do Budovy, kdy podíl Nájemce bude pro každou Službu určen dle následujícího vzorce:

$$P = \sum DFr \times Kp$$

Vysvětlivky (5.2):

„P“: Podíl Nájemce = peněžní prostředky, které uhradí Nájemce Pronajímateli na konkrétní dodávku Služeb do Budovy;

„ $\sum DFr$ “: Suma = matematický symbol pro roční součet dodavatelských faktur vystavených konkrétním dodavatelem Služby (teplo, voda, elektřina) do Budovy za období jednoho roku;

„Kp“: Koeficient podílu = procentní podíl Nájemce na úhradu za jednotlivou Službu, kdy pro jednotlivé dodávky Služeb platí tyto procentní podíly:

Dodávky tepelné energie do Budovy	– Kp 22%
Dodávky elektrické energie do Budovy	– Kp 22%
Dodávky vody a odvádění odpadních a srážkových vod do Budovy	– Kp 22%

Koeficient podílu byl stanoven Pronajímatelem na základě poměru podlahových ploch prostor, které bude Nájemce užívat v Budově vůči podlahové ploše všech prostor v Budově a předpokládané intenzitě a rentabilitě užívání Budovy Nájemcem a ostatními spoluuživateli Budovy, přičemž přesná specifikace poměru podlahových prostor je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že vždy k 15. 1. příslušného kalendářního roku bude Koeficient podílu smluvními stranami společně revidován pro zjištění skutečného podílu na Službách dodávaných do Budovy a dohodou smluvních stran případně upraven. V případě že nedojde k revizi Koeficientu podílu dle předchozích věty, zůstává daný koeficient v daném roce identický jako v roce předešlém. Stejně bude postupováno v případě rozšíření Předmětu nájmu, kdy Koeficient podílu bude případně dohodou Smluvních stran přehodnocen na základě spotřeby Služeb vyhodnocené k 31. 12. roku následujícího po rozšíření Předmětu nájmu.“

## II.

1. Ostatní ujednání Smlouvy zůstávají beze změny a jsou tímto dodatkem nedotčena.

### III.

1. Tento Dodatek je sepsán v pěti (5) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a Nájemce obdrží dvě vyhotovení.
2. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jeho zveřejnění v příslušném registru, přičemž výše procentních sazeb podílů dle čl. I. tohoto Dodatku č. 5 bude aplikována na období od 1. 1. 2018.
3. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním tohoto dodatku třetím osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že neuzavírají Dodatek v tísni, ani za jinak nevýhodných podmínek a považují ujednání v Dodatku obsažená za ujednání v souladu s dobrými mravy a poctivým úmyslem. Na důkaz vážné a svobodné vůle připojují své podpisy.

Příloha č. 1: Specifikace poměru podlahových prostor

**Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů**

Doba zveřejnění:	07.11.2012 – 21.11.2012
	16.04.2015 – 03.05.2015
	16.03.2016 – 31.03.2016
	06.06.2016 – 21.06.2016
Schváleno orgánem obce:	Rada města Zlína
Datum a číslo jednací:	12.08.2013, č.j. 48/16R/2013
	25.05.2015, č.j. 3/11R/2015
	16.05.2016, č.j. 7/10R/2016
	15.08.2016, č.j. 2/16R/2016
	23.7.2018, č.j. 95/14R/2018

Ve Zlíně dne 11. 12. 2019

Ve Zlíně dne 11. 10. 2019

Pronajímatel

Nájemce

statutární město Zlín

Zlínský zámek o.p.s.

primátor

ředitel

Příloha č. 1 - Specifikace poměru podlahových prostor – Soudní 1, Zlín

- podlahová plocha prostor užívaných ZZ, o.p.s.

2. NP – 547 m<sup>2</sup>

3. NP – 328 m<sup>2</sup>

Celkem 875 m<sup>2</sup> (22%)

- podlahová plocha prostor užívaných SMZ a jinými subjekty

1. PP – 347 m<sup>2</sup> (sklepní prostory)

1. NP – 811 m<sup>2</sup>

2. NP – 494 m<sup>2</sup>

3. NP – 584 m<sup>2</sup>

4. NP – 866 m<sup>2</sup> (půdní prostory)

Celkem 3.102 m<sup>2</sup> (78%)