



S00JP016UQ3G

**Statutární město Zlín**

se sídlem:

IČO:

DIČ:

jehož jménem jedná:

zástupce ve věcech smluvních:

odpovědný útvar:

bankovní spojení:

variabilní symbol:

- jako pronajímatel

náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

00283924

CZ00283924

[redacted] primátor

[redacted] náměstek primátora

oddělení správy nebytových domů

20 4217 3692

a

**EXPLICIT REALITY s.r.o.**

se sídlem:

IČO:

jejímž jménem jedná:

zapsaná:

bankovní spojení:

- jako nájemce

Chudenická 1059/30, 102 00 Praha 10

06816860

[redacted] jednatel

v obchodním rejstříku u Městského soudu

v Praze, oddíl C, vložka 289489

**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání  
č. 4000 20 3967**

podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

**Čl. I.****Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 4211 - 4217 stojící na pozemku p. č. st. 6140/1 k. ú. Zlín, obec Zlín (prostor č. 95), zapsané na LV č. 24858 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (adresní místo: ul. Dlouhá 4211-4217, 760 01 Zlín).
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání o celkové výměře 161,98 m<sup>2</sup> podlahové plochy, nacházející se v 1. nadzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1. tohoto článku (dále i jen "předmět nájmu") dle výpočtového listu (soupisu místností), který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a dle zákresu předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, ve stavu, v jakém se v den podpisu této smlouvy nacházejí.
3. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že jim je skutečné umístění předmětu nájmu známo a že považují specifikaci předmětu nájmu v této smlouvě za dostatečnou.

**Čl. II.****Účel nájmu**

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat za účelem provozu realitní kanceláře.
2. Dohodnutý účel nájmu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, schváleného Radou města Zlína, změněn.

### Čl. III.

#### Úhrady za nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a schváleno Radou města Zlína dne 23.03.2020, č.j. 42/6R/2020 a bude činit 1 534 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, **celkem tedy za 161,98 m<sup>2</sup> činí roční nájemné 248 476 Kč bez DPH.**
2. Nájemce bude hradit veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu. Zálohové platby za energie a služby, které bude zajišťovat pronajímatel, bude platit nájemce pronajímateli v částkách uvedených ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
3. Platby za nájemné, energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy **ve čtvrtletních splátkách vždy do posledního kalendářního dne prvního měsíce čtvrtletí. Nájemce je povinen označit tuto platbu variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy.** V případě prodlení s úhradou těchto plateb je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy. Uhrazením těchto plateb se rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Plnění je uskutečněno 1. kalendářním dnem prvního měsíce čtvrtletí.
4. Výše záloh za energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu se budou upravovat podle cenových předpisů, nebo aktuálně účtovaných cen dodavateli těchto služeb a energií, a to formou změny výpočtového listu. Nebude-li nájemce souhlasit s nově stanovenými cenami energií a služeb může pronajímatel od uzavřené smlouvy odstoupit.
5. Zálohy za energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou pronajímatelem vyúčtovány po uplynutí kalendářního roku. Případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli na základě zaslané faktury v termínu splatnosti uvedené na faktuře. Přeplatek je povinen vrátit pronajímatel nájemci po provedení vyúčtování za předcházející rok dle zákona č. 67/2013 Sb.
6. Nájemce si na vlastní náklady zajistí dodávku el. energie, odvoz komunálního odpadu, telekomunikační služby, úklid a ostrahu předmětu nájmu a vnesených věcí a jejich pojištění s dodavateli těchto služeb.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že každoročně bude provedena na základě rozhodnutí Rady města Zlína změna výše nájemného o roční míru inflace za předchozí rok, dle údajů Českého statistického úřadu v Praze.

### Čl. IV

#### Doba nájmu

1. Nájem na základě této smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání se sjednává na dobu **neurčitou, a to s účinností od 1. 4. 2020.**
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí, kdy kterákoliv ze smluvních stran má právo vypovědět nájem v šestiměsíční výpovědní době; má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Výpovědní lhůta začne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo od této smlouvy okamžitě odstoupit s účinností odstoupení ke dni doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci a požadovat po nájemci neprodleně vrácení předmětu nájmu v případě, jestliže nájemce nebude užívat předmět nájmu řádně nebo jestliže nájemce bude užívat předmět nájmu v rozporu s účelem, dohodnutým v této smlouvě nebo jestliže nájemce dá předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. V případě skončení nájmu je nájemce předmět nájmu povinen vyklidit a předat pronajímateli ke dni skončení nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to na základě předávacího protokolu.

5. V případě, že nebude předmět nájmu vyklizen a předán pronajímateli ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Tuto smluvní pokutu je povinen nájemce uhradit pronajímateli neprodleně po jejím vyúčtování od pronajímatele. Povinnost uhrazení smluvní pokuty bude splněna až připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.

## Čl. V.

### Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
2. Pronajímatel odevzdá předmět nájmu nájemci na základě předávacího protokolu s tím, že případné závady a způsob jejich odstranění budou uvedeny v předávacím protokolu, s čímž nájemce podpisem této smlouvy souhlasí.
3. Nájemce je oprávněn umístit na domě obvyklé návěsti (po předchozím ujednání s pronajímatelem o místu a způsobu umístění), aniž by pronajímatel požadoval zvláštní úhradu.
4. Reklamní a jiná podobná zařízení jako jsou neonové nápisy, světelná vyobrazení nebo jiná návěsti přesahující obvyklý rámec lze provádět pouze a výhradně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, příslušných odborů Magistrátu města Zlína včetně orgánů památkové péče a příslušného stavebního úřadu.
5. Veškeré stavební úpravy podléhají předchozímu písemnému schválení pronajímatele s tím, že před provedením stavebních úprav bude písemně dohodnuto jejich provedení a financování.
6. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu v řádném stavu po celou dobu nájmu a nese veškeré náklady spojené s užíváním, opravami a údržbou předmětu nájmu.
7. Dojde-li v předmětu nájmu ke vzniku škody, je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody uvedením do předešlého stavu, bude-li to možné, jinak zaplatí nájemce pronajímateli vzniklou škodu v plné výši.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce užívá předmět nájmu řádně a v souladu s ujednáními v této smlouvě.
9. Nájemce je povinen dodržovat platný Domovní řád a zajišťovat celoročně čistotu a pořádek užívaných prostor a přístup k nim.
10. Nájemce je povinen zajistit na základě plné moci vydané pronajímatelem změnu užívání předmětu nájmu u příslušného stavebního úřadu v souladu s účelem užívání předmětu nájmu dle čl. II. této smlouvy.
11. Nájemce zodpovídá v předmětu nájmu za zabezpečení požární ochrany, hygienických předpisů a bezpečnosti osob podle právních předpisů vztahujících se k požární ochraně, hygieně a bezpečnosti práce. Tuto činnost bude zabezpečovat nájemce na své náklady.
12. Nájemce je povinen zajišťovat periodické kontroly a revize elektrických, plynových případně jiných zařízení, umístěných v předmětu nájmu, odstranit na své náklady zjištěné závady a o provedené periodické kontrole či revizi a odstranění závad předat pronajímateli revizní zprávu na email: [REDACTED]
13. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy související s provozovanou činností a aktuálně platné obecně závazné vyhlášky.
14. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

15. Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy o nájmu nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

16. Pronajímatel je oprávněn do předmětu nájmu vstoupit bez přítomnosti nájemce (pověřené osoby nájemce) 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).

## **Či. VI. Ostatní ujednání**

1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s provedením technického zhodnocení na předmětu nájmu, spočívající v:

- polep obálky budovy
- výměna markýzy
- rozšíření zásuvek
- položení koberce
- výměna zářivek osvětlujících výlohu
- přestavba prostoru na větší kancelář a zasedací místnost pro klienty
- rekonstrukce sociálního zařízení
- nová kuchyňka, šatna a sklad
- nové osvětlení v zadní části objektu

to vše na náklady nájemce v předpokládané ceně cca 300 tis. Kč, dle následujících podmínek:

- práce provede nájemce na vlastní náklady, v souladu s předloženou zjednodušenou dokumentací, která bude odsouhlasená oddělením správy nebytových domů,
- práce provede odborně způsobilá firma dle platných technických a kvalitativních norem za dodržení bezpečnostních předpisů,
- práce budou prováděny v souladu s ustanovením domovního řádu a nájemce bude volit takové technologie prováděných oprav, aby docházelo k co nejmenšímu obtěžování ostatních nájemníků a vlastníků bytů a nebytových prostor hlukem, prašností, příp. omezení užívání společných rozvodů elektro, vodoinstalace, kanalizace, plynu a apod.,
- vybouraný materiál bude nájemcem neprodleně na vlastní náklady odvezen na skládku,
- výrobu polepů na obálce budovy uhradí nájemce, na základě odsouhlaseného designového návrhu pronajímatelem,
- veškeré venkovní úpravy musí být předem konzultovány s architektem pronajímatele,
- po dokončení veškerých prací přizve nájemce technika oddělení správy nebytových domů ke kontrole a převzetí provedených stavebních prací

2. Nájemce prohlašuje, že výše uvedené technické zhodnocení (změnu) na předmětu nájmu provede na své náklady, s výjimkou úhrady návrhu polepů obálky budovy, kterou provede pronajímatel.

3. Nájemce prohlašuje, že při skončení nájmu nebude po pronajímateli požadovat úhradu zhodnocení předmětu nájmu, tj. změna na předmětu nájmu bude provedena na náklady nájemce a dojde-li touto změnou na předmětu nájmu k jeho zhodnocení, pronajímatel se

nebude při skončení nájmu ohledně tohoto zhodnocení předmětu nájmu s nájemcem vyrovnávat.

## **Čl. VII. Závěrečná ujednání**

1. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s ust. zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a dalších právních předpisů České republiky.
2. Veškeré právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalších právních předpisů České republiky.
3. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění, které zajistí pronajímatel.
4. Veškeré změny smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku, po dohodě smluvních stran.
5. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo nevymahatelná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce obdrží dvě vyhotovení.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv nebo dnem 1. 4. 2020, podle toho, která skutečnost nastane později.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu či druhou smluvní stranu, že jejímu obsahu porozuměly a s jejím obsahem plně souhlasí. Na důkaz těchto skutečností připojují k této smlouvě zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

### **Přílohy:**

č. 1 - výpočtový list

č. 2 – zakres předmětu nájmu

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

*Doba zveřejnění:* 16.01.2020 – 28.02.2020

*Schváleno orgánem obce:* Rada města Zlína

*Datum a číslo jednací:* 23.03.2020 čj. 42/6R/2020

Ve Zlíně dne **27. 03. 2020**

Nájemce:

EXPLICIT REALITY s.r.o.

jednatel

Ve Zlíně dne

Pronajímatel:

Statutární město Zlín

náměstek primátora

# VÝPOČTOVÝ LIST

platný od 1.4.2020

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání ze dne:

adresa nebytového prostoru: **Zlín, Dlouhá 4217, 76001, prostor č. 95**

**Pronajímatel:** Statutární město Zlín  
Zlín, náměstí Míru 12, 76001  
IČO: 00283924  
DIČ: CZ00283924  
Číslo účtu: [REDACTED]

**Nájemce:** EXPLICIT REALITY s.r.o.  
Praha, Hostivař, Chudenická 1059/30, 10200  
IČO: 06816860  
DIČ: neplátce  
Variabilní symbol: 2042173692

## Místnosti

Název místnosti	Plocha v m <sup>2</sup>			Výška	Koefficient		Nájem za m2/rok (bez DPH)
	Pro nájem	Pro TUV	Pro otop		TUV	Otop	
kancelář	77.64	23.99	112.25	3.00	0.31	1.20	1534.00 Kč
předsíň	2.17	0.67	3.40	3.00	0.31	1.30	1534.00 Kč
předsíň	1.89	0.58	0.80	3.00	0.31	0.35	1534.00 Kč
sklad	5.14	1.59	6.19	3.00	0.31	1.00	1534.00 Kč
sklad	7.22	2.18	4.35	3.00	0.30	0.50	1534.00 Kč
sprcha	0.87	0.27	1.36	3.00	0.31	1.30	1534.00 Kč
WC	0.99	0.31	1.55	3.00	0.31	1.30	1534.00 Kč
zázemí prodejny	66.06	20.41	79.59	3.00	0.31	1.00	1534.00 Kč
	161.98	50.00	209.49	výška místností v domě: 2.49			

## Výpočet roční úhrady nájemného a ceny za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájem	0 %	248476.00 Kč	0.00 Kč	248476.00 Kč
topení	0 %	31200.00 Kč	0.00 Kč	31200.00 Kč
studená voda	0 %	6000.00 Kč	0.00 Kč	6000.00 Kč
Celkem ročně za nájemné a za služby		285676.00 Kč	0.00 Kč	285676.00 Kč

## Rozpis DPH - za rok

	Základ	DPH	Částka s DPH
0 %	285676	0	285676
Základní sazba 21 %	0	0	0
První snížená sazba 15 %	0	0	0
Druhá snížená sazba 10 %	0	0	0
Součet	285676	0	285676

### Čtvrtletní úhrada nájemného a služeb za užívání nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
nájem	0 %	62119.00 Kč	0.00 Kč	62119.00 Kč
topení	0 %	7800.00 Kč	0.00 Kč	7800.00 Kč
studená voda	0 %	1500.00 Kč	0.00 Kč	1500.00 Kč
Celkem čtvrtletní úhrada nájemného a služeb		71419.00 Kč	0.00 Kč	71419.00 Kč

Ve Zlíně dne

27. 03. 2020

Nájemce:

jednatel

Pronajímateľ:

náměstek primátora

Za správnost vyhotovení výpočtového listu zodpovídá:

