



EVROPSKÁ UNIE  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
INVESTICE DO VAŠÍ BUDOUCNOSTI



### NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku  
mezi:

#### Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

veřejná vysoká škola zřízená zákonem č. 404/2000 Sb., o zřízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně

se sídlem: nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín

zastoupená: RNDr. Alexanderem Černým, kvestorem

IČ: 70883521

DIČ: CZ70883521

KB č. ú.: 27-1925270277/0100

Za věcné plnění odpovídá: doc. Mgr. Milan Adámek, Ph.D., děkan



dále jako „pronajímatel“

a

#### MES DESIGN s.r.o.

se sídlem: Nad Stráněmi 5656, 760 05 Zlín

zastoupená: Ing. Markem Slovákem

IČ: 05804736

DIČ: CZ05804736

Společnost zapsaná v OR vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 98171

KB č.ú.: 115-4079600217/0100

dále jako „nájemce“

s následujícím obsahem:

### § 1

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitostí:

budova č.p. 5656, v části obce Zlín, stojící na pozemku st. p.č. 9000, o výměře 1653 m<sup>2</sup>, LV: 1584, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, katastrální území a obec Zlín.

Tyto nemovitosti jsou součástí „Vědeckotechnického parku ICT“ (dále též jen jako „VTP ICT“ nebo „budova“).

2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu ve výše uvedené budově specifikovaný takto:

- kancelář o výměře 40,36 m<sup>2</sup> (místnost B3.41) tak jak jsou znázorněny v Příloze tohoto dodatku,
- společné prostory o výměře 24,06 m<sup>2</sup>,
- nábytek umístěný v nebytových prostorách, jež jsou předmětem této smlouvy

Přesná poloha nebytových prostor umístěných v předmětné budově je zřejmá ze situačního výkresu, který tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě a je její nedílnou součástí (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté prostory“). Soupis základního kancelářského nábytku je přílohou č. 2 k této smlouvě a je její nedílnou součástí.



3. Maximální počet parkovacích míst, který lze nájemci pronajmout, je dán velikostí pronajaté plochy ve VTP ICT (v m<sup>2</sup>). Pronajatá plocha na základě této smlouvy 40,36 m<sup>2</sup> umožňuje nájemci využívat jedno parkovací místo.

## § 2

### Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem užívání kancelářských prostor. Nájemce tento předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přijímá.
2. Nájemce si ke své činnosti zajistí vlastním nákladem všechna potřebná povolení a revize všech zařízení v jeho vlastnictví umístěných do předmětu nájmu, a to i za eventuální součinnosti pronajímatele. Nájemce je povinen dodržovat lhůty pro povinné kontroly a revize všech zařízení, které v prostorách VTP ICT používá. O revizích bude nájemce na vyžádání informovat pronajímatele formou předání kopie revizních zpráv v případě potřeby. V případě stavebních úprav je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. Provede-li nájemce v pronajatých prostorách stavební úpravy, je povinen při ukončení pronájmu ve VTP ICT na vlastní náklady uvést prostory do původního stavu, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak.
3. Pokud bude nájemce chtít účel nájmu změnit, či rozšířit o další činnosti, může se tak stát jen s písemným souhlasem pronajímatele.
4. Předmět podnikání nájemce:
  - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

## § 3

### Doba nájmu

Nájemní poměr začíná 1. 3. 2017 a uzavírá se na dobu určitou, a to do 29. 2. 2020.

## § 4

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájmu.
2. Pronajímatel má právo za přítomnosti nájemce provést kontrolu pronajatých prostor za účelem zjištění stavu majetku pronajímatele. Rovněž tak má právo vstupu do prostor při prováděných opravách, a to za předchozího projednání s nájemcem. V případě havárie má pronajímatel právo okamžitého vstupu do předmětu nájmu, a to za účelem odstranění havárie.

## § 5

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu, a to po celou dobu trvání nájmu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné ve výši a způsobem sjednaným v této smlouvě.
3. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách a v celém VTP ICT dodržovat všechny bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy, včetně těch, které jsou součástí případných vnitřních organizačních aktů pronajímatele. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které způsobí porušením výše uvedených předpisů.



4. Nájemce dbá na čistotu a pořádek v pronajatých prostorách.
5. Nájemce nebude svou činností omezovat další nájemce ve VTP ICT.
6. Závady vzniklé v pronajatých nebytových prostorách, které nezpůsobil nájemce, bude hradit pronajímatel. Naopak závady prokazatelně způsobené nájemcem bude hradit nájemce.
7. Nájemce je povinen na požádání umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele vstup do pronajatých prostor v přítomnosti svého zástupce za účelem provedení kontroly stavu a způsobu užívání nebytových prostor.
8. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu v případě potřeby komerčního využití internetu uzavřít smlouvu se společností AVONET s.r.o., IČ: 25322478 nebo Zlín Net, a.s., IČ: 25313428, které poskytují elektronickou komunikaci do objektu VTP-ICT. Bližší práva a povinnosti upraví konkrétní smlouva mezi nájemcem a společností poskytující elektronickou komunikaci.
9. Nájemce se zavazuje dodržovat Provozní řád VTP ICT, který je dán aktuálně platnou směrnicí děkana popisující provoz objektu. V případě, že nájemce využívá ke své činnosti i serverovnu umístěnou ve VTP ICT, má za povinnost dodržovat i Provozní řád serverovny, který je dán aktuálně platnou směrnicí děkana popisující provoz serverovny.
10. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu podat návrh na změnu v obchodním rejstříku uvedeného u KS v Brně, ve smyslu výmazu sídla nájemce z budovy VTP ICT. Zápis v obchodním rejstříku musí být proveden nejpozději k poslednímu dni následujícího měsíce po skončení nájmu. V opačném případě je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.

## § 6

### Nájemné a jeho valorizace

1. Dohodnuté roční nájemné činí:

<b>kanceláře</b>	2 000,- Kč/m <sup>2</sup> /rok	80 720,- Kč	bez DPH
- z toho sleva (podpora de minimis)	1 999,- Kč/m <sup>2</sup> /rok	80 680,- Kč	bez DPH
<b>společné prostory</b>	2 000,- Kč/m <sup>2</sup> /rok	48 120,- Kč	bez DPH
- z toho sleva (podpora de minimis)	1 999,- Kč/m <sup>2</sup> /rok	48 096,- Kč	bez DPH
<b>kancelářský nábytek</b> pro 2 zaměstnance (na 1 zaměstnance nájemce 2 400,- Kč/rok)		4 800,- Kč	bez DPH
- z toho sleva (podpora de minimis)	2.399,- Kč/zaměstnanec/rok	4 798,- Kč	bez DPH
<b>parkovací místo</b>	10 800,- Kč/1 místo/rok	10 800,- Kč	bez DPH
- z toho sleva (podpora de minimis)	10 799,- Kč/místo/rok	10 799,- Kč	bez DPH
Celkový roční nájem je		144 440,- Kč	bez DPH
tj. 12 036,67 Kč měsíčně bez DPH			
- z toho sleva		144 373,- Kč	bez DPH
tj. 12 031,09 Kč měsíčně bez DPH			
- z toho k úhradě		67,- Kč	bez DPH
tj. 5,58 Kč měsíčně bez DPH.			

Celková hodnota, která bude podnikatelskému subjektu předána v období 36 měsíců po sobě jdoucích po podpisu Nájemní smlouvy, je vyčíslena maximálně ve výši **524 074,- Kč** včetně DPH (podpora de



minimis – hrubý grantový ekvivalent). Po uplynutí výše stanovené lhůty bude provedeno závěrečné vyúčtování skutečně předané hodnoty, a to bude předloženo spolu s výpisem z registru de minimis podnikatelského subjektu – nájemci.

V případě, že po uplynutí výše stanovené lhůty v Nájemní smlouvě bude podpora de minimis – hrubý grantový ekvivalent ve stejné výši, nebude provedeno závěrečné vyúčtování skutečně předané hodnoty de minimis.

2. Nájemné stanovené předchozím bodem smlouvy bude hrazeno měsíčně. Vedle nájemného bude nájemce měsíčně hradit pronajímateli paušální poplatek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním všech nebytových prostor v celkové výměře 40,36 m<sup>2</sup> (dále jen „Poskytovaná plnění“ a „Poplatek“), tj. odvoz odpadu, úklid, fyzická ostraha, revize a údržba a správa objektu ve výši 456,30 Kč/m<sup>2</sup>/rok (slovy: čtyři sta padesát šest korun českých, 30/100) bez DPH a poplatek za každý pevný telefonní přístroj dle předávacího protokolu ve výši 50,- Kč/měsíc bez DPH (slovy: padesát korun českých). Obě platby budou realizovány na základě daňového dokladu, který bude pronajímatelem vystaven do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude první den kalendářního měsíce, za který bude nájemné a Poplatky placeny. Splatnost faktury bude 15 dnů ode dne vystavení.
3. Nájemné bude nájemcem hrazeno na běžný účet pronajímatele uvedený v hlavičce smlouvy pod variabilním symbolem, kterým bude číslo příslušné faktury.
4. Spotřeba elektrické energie, tepla, teplé vody (horká voda a pára), vodného, stočného a srážkovného budou nájemci účtovány dle skutečné spotřeby (na základě pronajaté plochy a počtu zaměstnanců) a fakturovány po obdržení faktury od dodavatele energií. Nájemce je povinen vždy oznámit na sekretariát VTP ICT písemně (e-mailem) změnu počtu svých zaměstnanců, kteří pracují v objektu VTP ICT.
5. K Poplatku a částce za spotřebovanou elektrickou energii, teplo, teplou vodu (horká voda a pára) vodné, stočné a srážky bude pronajímatelem připočtena sazba DPH ve výši dle příslušného právního předpisu.
6. Smluvní strany se dohodly a jsou si vědomy toho, že pro tento smluvní vztah platí ustanovení § 2234 občanského zákoníku.
7. V případě prodlení s úhradou nájemného či jakékoli jeho části či prodlevy s úhradou za poskytovaná plnění, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci úrok z prodlení v aktuální zákonné výši z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
8. Smluvní strany se dohodly na valorizaci Poplatku zohledňující meziroční míru inflace ve výši 2,2 % z původní dohodnuté částky.

## **§ 7**

### **Podnájem**

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajmout kancelářské prostory nebo část pronajmout třetím osobám.

## **§ 8**

### **Údržba a oprava**

1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu udržovat na své náklady s péčí řádného hospodáře v dobrém a použitelném stavu, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, a při ukončení nájemního vztahu jej předá v dobrém a použitelném stavu zpět pronajímateli, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
2. Náklady na opravu a údržbu zařízení, která nainstaluje v předmětu nájmu nájemce, jdou k jeho tíži.
3. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu a nezbytné opravy věci nájemce do výše 5 000,- Kč.



#### **§ 9**

##### **Poskytování cenového zvýhodnění v režimu de minimis**

1. Smluvní strany prohlašují, že nájemné dle § 6 odst. 1 této smlouvy je poskytnuto jako zvýhodněné v režimu podpor malého rozsahu (de minimis). Nájemce se zavazuje, že bude mít dostatečnou rezervu v centrálním registru podpor malého rozsahu pro krytí a předávání státní dotace.
2. Nájemní smlouva je uzavřena v souladu s nařízením Komise (EU) č. 1407/2013 ze dne 18. prosince 2013 o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie na podporu de minimis.
3. Nájemce souhlasí s poskytnutím cenového zvýhodnění v režimu de minimis, které mu bude zaregistrováno po podpisu Nájemní smlouvy do centrálního registru podpor malého rozsahu (de minimis). Výše cenového zvýhodnění odpovídá rozdílu mezi tržní výší nájemného (příp. poplatku za poskytovaná plnění) a výší Nájemného (příp. Poplatku) dohodnutou v této smlouvě po dobu trvání Nájemní smlouvy. Smluvní strany dále berou na vědomí, že ke dni podpisu Nájemní smlouvy byly zjištěny aktuální tržní ceny nájemného na základě vypracovaného znaleckého posudku pro potřeby určení výše cenového zvýhodnění v režimu de minimis.
4. Nájemce je povinen potvrdit pronajímateli Čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis.
5. V případě, že bude smlouva vypovězena, bude v registru de minimis upravena celková hodnota, která byla podnikatelskému subjektu předána ke dni ukončení smlouvy.

#### **§ 10**

##### **Ukončení nájemní smlouvy**

1. Pronajímatel i nájemce mohou tuto nájemní smlouvu ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to i bez udání důvodu.
2. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a bude běžet počínaje prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy okamžitě odstoupit v případě, že nájemce nebude mít dostatečnou rezervu v centrálním registru podpor malého rozsahu ke krytí předávání státní dotace.
4. Výpověď (okamžitě odstoupení) je nutné učinit písemně, formou doporučeného dopisu, odeslaného druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, v případě, že druhá smluvní strana odmítne převzít Výpověď z jakéhokoli důvodu anebo se nepovede doručit Výpověď z jiného důvodu, má se za doručenu desátým dnem od jejího odeslání.

#### **§ 11**

##### **Náhrada škody**

1. Každá ze smluvních stran nese odpovědnost za způsobenou škodu v rámci platných právních předpisů a této smlouvy. Obě strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci jejich možného vzniku.
2. Žádná ze stran neodpovídá za škodu, která vznikla v důsledku porušení povinností druhé smluvní strany nebo která vznikla v důsledku vyšší moci.

#### **§ 12**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva podléhá zveřejnění 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).



2. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy.
3. Veškeré změny této smlouvy nebo dodatky této smlouvy musí být učiněny písemně, jako takové označeny, očíslovány a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti 1. 3. 2017.
6. Tato smlouva je vyhotovena v 4 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží 2 stejnopisy.
7. Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy v jakémkoli směru nezákonným, neplatným či nevykonatelným, zákonnost a vykonatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena ani oslabena. Smluvní strany se zavazují, že jakékoli takové nezákonné, neplatné nebo nevykonatelné ustanovení nahradí novým, které bude nezákonné, neplatné či nevykonatelnému ustanovení svým významem co nejbližší.
8. Smluvní strany tímto prohlašují, že obsah této smlouvy přečetly, plně mu rozumějí, a smlouvu uzavírají v dobré víře jako akt své svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
  - Příloha č. 1: Zakreslení nebytových prostor
  - Příloha č. 2: Soupis pronajatého nábytku.

Ve Zlíně dne: 28 -02- 2017

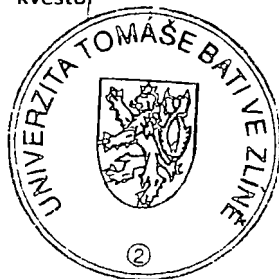
Ve Zlíně dne: 28 -02- 2017

Za pronajímatele:

Za nájemce:

RNDr. Alexander Černý  
kvestor

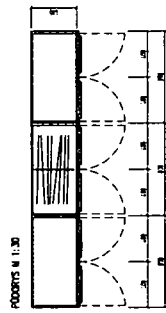
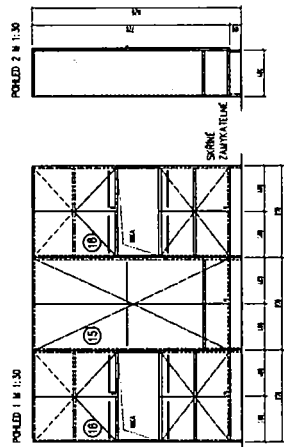
Ing. Marek Slovák  
jednatel



Odovídá	Datum	Podpis
PO/00	28.2.17	
EO		
Věcně		
Správce rozpočtu		

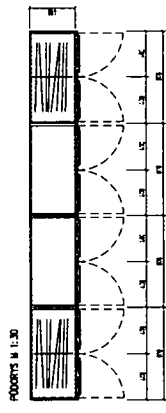
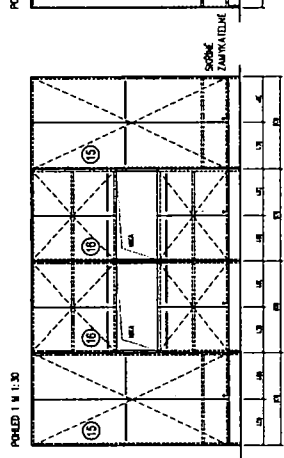


1. SESTAVA - 1x SKŘEB VYSOKÁ ŠATŇI Hl.400mm,  
2x SKŘEB VYSOKÁ POLCOVA S NIKOU Hl.400mm  
2400x420x1820



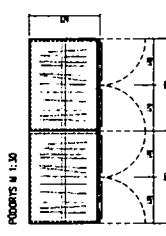
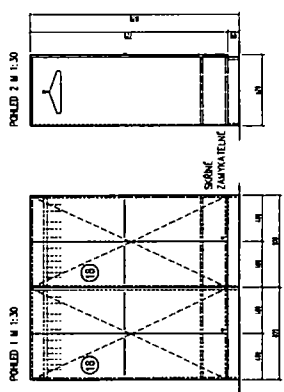
Prvek	počet	výška (mm)	počet kusů
15	1	400	1
16	2	400	2

11. SESTAVA - 2x SKŘEB VYSOKÁ ŠATŇI Hl.400mm,  
2x SKŘEB VYSOKÁ POLCOVA S NIKOU Hl.400mm  
3200x420x1820



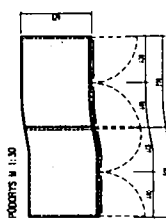
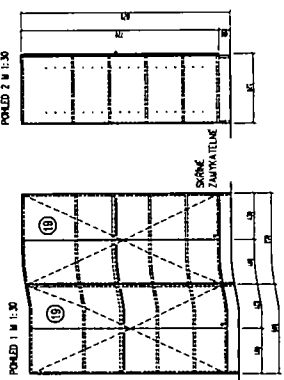
Prvek	počet	výška (mm)	počet kusů
15	2	400	2
16	2	400	2

111. SESTAVA - 2x SKŘEB VYSOKÁ ŠATŇI Hl. 600mm  
1600x420x1820



Prvek	počet	výška (mm)	počet kusů
15	1	600	1
16	2	600	2

1111. SESTAVA - 2x SKŘEB VYSOKÁ POLCOVA Hl.600mm  
1600x420x1820



Prvek	počet	výška (mm)	počet kusů
15	1	600	1
16	2	600	2

POZNÁMKA :  
VŠECHY SKŘEBI BUDOU ZAMKÁVATELNE  
MATERIÁL A PROVEDENÍ - VIZ TECHNICKÉ SPECIFIKACE A  
STANDARTY INTERIERU  
VŠECHY ZÁMĚNY TVARU NEBO MATERIÁLU MUSÍ BÝT ODSOUHLÁŠENY  
PROJEKTANTEM

číslo projektu	11111	vypracoval	E. J. P. S.
objednatel	ZEMANOVÁ Ing. arch. ZEMÁNEK	ing. arch.	NAVRÁTEL
objednaný název	PROJEKT INTERIERU	objednaný	
objednaný kód	50.00.000001A, B1, B2	datum	04.2011
název interieru	Supinová sestavy (4x)	výška č.	1:30
supinová sestavy (4x)		datum	04.2011
		strana č.	31



