

*Právní újedn. a smlouva  
podepsat tímto*

S M L O U V A o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. 251/3/16NEB

**Pronajímatel: Teplo Zlín, a.s.**  
sídlo: Zlín, Družstevní 4651, PSČ 760 05  
zastoupena: Ing. Pavlem Mačákem, místopředsedou představenstva  
pověřeným řízením společnosti  
IČ: 253 21 226, DIČ: CZ25321226 (plátce DPH)  
zapsána v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2201  
bank. spoj.: Komerční banka, a.s., č. účtu: [REDACTED]  
telefon: [REDACTED]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Nájemce: AVONET, s.r.o.**  
sídlo: Luhačovice, Krátká 219, PSČ 763 26  
zastoupena: Ing. Dušan Máčálík, jednatel  
IČ: 25322478, DIČ: CZ25322478  
zapsána v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 25536  
bank. spojení: Sberbank CZ a.s., č. účtu: [REDACTED]  
technicky zastupuje: [REDACTED]  
mobil: [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

uzavírají v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění, tuto smlouvu:

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem stavby technického vybavení na adrese SNP bez č. p. (st. p. 6912/1), 760 05 Zlín (výměňková stanice „VS 2“), zaps. na LV č. 7555, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Zlín pro katastrální území a obec Zlín (dále jen jako „Objekt“).
2. Touto smlouvou Pronajímatel pronajímá Nájemci za úplatu prostor v Objektu včetně příslušenství, jehož přesná specifikace je uvedena ve výpočtovém listě, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).
3. K Předmětu nájmu náleží i právo užívat společné prostory a zařízení Objektu k účelům, ke kterým jsou určeny.
4. Předmět nájmu je pronajímán Nájemci k provozování činnosti k podnikání: uskladnění telekomunikačních zařízení a materiálu pro výstavbu a provoz telekomunikační infrastruktury
5. Tento účel nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele změněn.

**II.**

**Nájemné a splatnost**

1. Výše ročního nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran. Výše nájemného je uvedena ve výpočtovém listě.
2. Úhrada za nájem je splatná formou čtvrtletních splátek na základě předpisu nájemného, který má náležitosti a plní funkci daňového dokladu v souladu se zák. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění

a který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy. Splatnost jednotlivých úhrad se stanovuje na 25. den prvního měsíce ve čtvrtletí.

3. Nájemce se zavazuje platit nájemné dle přílohy č. 1 této smlouvy – výpočtového listu.
4. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že počínaje dnem 1. 1. 2017 a poté znovu vždy počínaje 1. lednem každého dalšího kalendářního roku, ve kterém bude nájemní vztah dle této smlouvy trvat, se nájemné upraví o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Pronajímatel se zavazuje písemně oznámit Nájemci vždy nejpozději do 30. 3. příslušného roku úpravu nájemného a zároveň v téže lhůtě písemně oznámit Nájemci lhůtu, ve které je Nájemce povinen zaplatit případný nedoplatek na nájemném, vzniklý zvýšením cen v souladu s tímto bodem od 1. 1. toho kterého roku do okamžiku doručení uvedeného písemného oznámení. Do uplynutí 30 dnů od doručení takového písemného oznámení o úpravě nájemného není Nájemce v prodlení se zaplacením nedoplatku.
5. Pro případ prodlení Nájemce s úhradou nájemného má Pronajímatel právo na příslušenství pohledávky dle právních předpisů.

### III.

#### Podmínky nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu užívání a Nájemce tuto skutečnost podpisem této smlouvy potvrzuje.
2. Nájemce je oprávněn umístit na Objektu obvyklé návěští (po předchozí dohodě s Pronajímatelem o místě, velikosti, typu a způsobu umístění) k označení své provozovny, aniž by Pronajímatel za to požadoval zvláštní úhradu.
3. Reklamní a jiná podobná zařízení, jako jsou neonové nápisy, světelná vyobrazení nebo jiná návěští, lze na Předmětu nájmu zřizovat jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Udělením souhlasu není dotčena povinnost Nájemce získat příslušná povolení ve správním řízení, jsou-li k umístění takového zařízení potřeby.
4. Nájemce je povinen provádět na své náklady opravy a údržbu Předmětu nájmu a udržovat ho v řádném stavu. Seznam oprav, k nimž je Nájemce povinen dle této smlouvy, tvoří její přílohu č. 2.
5. Po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele je Nájemce oprávněn provádět opravy, které zvyšují užitnou hodnotu nebo technické parametry Předmětu nájmu nad rámec povinností uvedených v odst. 4 tohoto článku smlouvy.
6. Pronajímatel zajišťuje a provádí pouze opravy a údržovací práce těch částí Objektu, které mají vliv na způsobilost Předmětu nájmu k určenému užívání, dále rekonstrukce a modernizace Objektu a jiná technická zhodnocení představující rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti Objektu. Provedení a rozsah rekonstrukce, modernizace, či jiného technického zhodnocení je výhradně věcí Pronajímatele.
7. Jakékoli stavební úpravy a práce, které nejsou běžnou opravou nebo údržbou, a práce, u kterých je nutné ohlášení nebo stavební povolení dle stavebního zákona a prováděcích předpisů, může Nájemce uskutečnit jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a při splnění požadavků vyplývajících z právních předpisů, zejména stavebního zákona.
8. V případě, že by Nájemce chtěl uskutečnit na Předmětu nájmu na své náklady práce, které jsou technickým zhodnocením, je vedle splnění povinností vyplývajících z odst. 6 tohoto článku smlouvy, nutná předchozí písemná dohoda stran o podmínkách realizace, daňových a účetních aspektech pro uplatnění odpisu, zejména výši vstupní ceny, případně zvýšené vstupní ceny, způsobu jejího prokázání, kritérií dokončenosti technického zhodnocení, způsob odpisu, a to i s ohledem na povinnost Pronajímatele navázat v započatém způsobu odpisů Nájemcem, resp. pokračovat v započatém odpisování Pronajímatelem při ukončení nájmu.

24

9. V případě, že Nájemce neuzavře dohodu o úhradě nákladů ani smlouvu o odpisování technického zhodnocení, je povinen při ukončení nájmu uvést prostory do původního stavu, případně je ponechat ve stávajícím stavu za předpokladu, že s tím Pronajímatel písemně vyjádří svůj souhlas.
10. Nájemce je povinen zajišťovat celoročně úklid a čistotu v Předmětu nájmu a ve společných prostorách Objektu, které užívá k zajištění a zabezpečení své činnosti, stejně jako provádět úklid, odstraňování sněhu, provádění posypu na komunikacích před Objektem v souladu s vyhláškou Magistrátu města Zlína a zákonem o pozemních komunikacích.
11. Pojištění vnitřního vybavení a zásob je věcí Nájemce.
12. Nájemce nesmí dát Předmět nájmu do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
13. Pronajímatel má právo přímé kontroly způsobu užívání Předmětu nájmu po předchozím oznámení a Nájemce je povinen tyto prostory zpřístupnit.
14. Při ukončení nájmu je Nájemce povinen vrátit Předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Pro případ nevyklizení prostor ke dni ukončení nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý započatý kalendářní den prodlení s předáním Předmětu nájmu Pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody. Nebude-li prokázáno nebo dohodnuto jinak, je škodou ušlý zisk ve výši nájemného v rozsahu placeném Nájemcem dle této smlouvy.
15. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a event. jiných nájemních práv v Objektu, pravidel občanského soužití. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv třetích osob je nepřipustné.
16. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnesených věcech ani jiné škody vzniklé přerušením dodávek technických médií nebo služeb pokud jsou způsobeny provozními důvody nebo pro překážky na straně dodavatelů.
17. Nájemce je povinen komunální odpad, který v rámci jeho činnosti vznikne, shromažďovat do kontejnerů k tomu určených, a které zajistí svým jménem a na svůj účet.
18. Likvidaci komunálních odpadů zajišťuje Pronajímatel prostřednictvím osoby, která je oprávněná k převzetí odpadů.
19. S ostatními druhy nebo kategoriemi odpadů (např. elektronický odpad) je Nájemce povinen nakládat v souladu s zákonem o odpadech (z. č. 185/2001 Sb. v platném znění) a zajistit sám, na své náklady a svým jménem jejich zneškodnění k tomu oprávněnou osobou, splnění této povinnosti je povinen kontrolním orgánům prokázat.

#### IV.

##### Práva a povinnosti smluvních stran na úseku PO a BOZP

1. Povinnosti Pronajímatele na úseku PO a BOZP
  - Pronajímatel se tímto zavazuje, že bude zajišťovat v Objektu pravidelné elektrovizy, revize hromosvodů, revize vnitřních požárních vodovodů a odstraňovat zjištěné závady
2. Povinnosti Nájemce na úseku PO a BOZP
  - Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikne
  - při zabezpečování své podnikatelské nebo jiné činnosti je Nájemce povinen dodržovat veškeré obecně platné právní předpisy o požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a předpisy hygienické, dále se nájemce řídí bezpečnostními a požárními předpisy platnými pro činnost, kterou provozuje

- při plnění povinností vyplývajících ze zák. č. 133/1985 Sb., zákon o požární ochraně ve znění pozdějších změn a doplňků, a prováděcí vyhl. MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a jejích novel, se Nájemce, mimo jiné, zavazuje plnit a zabezpečovat v Předmětu nájmu tyto činnosti:
  - a) dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, dále při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek a materiálů a při manipulaci s otevřeným ohněm,
  - b) Nájemce bude dle dohody smluvních stran se zřetelem zejména na § 5 odst. 1. zák. č. 133/1985 Sb., zákon o požární ochraně, zajišťovat, obstarávat a zabezpečovat v potřebném množství a druzích přenosné hasící přístroje se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti a udržovat je v provozuschopném stavu v rozsahu stanoveném předpisy PO,
  - c) udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením el. energie a uzávěrům vody a plynu v prostorách, které užívá a udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany,
  - d) oznamovat bez odkladu hasičskému požárnímu sboru okresu a správci objektu každý požár vzniklý v prostorách, které užívá,
  - e) označovat pracoviště, kde se vykonávají činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, vydávat příkazy, zákazy a pokyny k ochraně před požárem a pravidelně kontrolovat dodržování předpisů o PO a BOZP a odstraňovat zjištěné závady,
  - f) dále je Nájemce povinen vypracovat pro prostory, které užívá požární poplachové směrnice a požární evakuační plány a vést příslušnou dokumentaci o PO v souladu s vyhláškou č. 246/2001 Sb., vyhláška o požární prevenci v platném znění,
  - g) v prostorách, které užívá zajišťovat pravidelné revize el. nářadí a strojního zařízení dle platných právních předpisů a podmínek stanovených výrobcí jednotlivých el. zařízení popř. nářadí, které jsou ve vlastnictví Nájemce a které používá ke své podnikatelské činnosti,
  - h) Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí nedodržením nebo porušením bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů a povinností, které z těchto předpisů vyplývají,
  - i) Nájemce je dále povinen na základě této smlouvy umožnit Pronajímateli, správci a jiným pověřeným osobám (např. technikovi a.s., příslušnému vedoucímu, technikovi PO a.s. apod.) vstup a provedení kontrol Předmětu nájmu. Zejména ve vztahu k dodržování platných ustanovení, vyplývajících z předpisů o bezpečnosti zdraví při práci a požární ochraně a zda jsou plněny povinnosti nájemce. Tyto kontroly jsou prováděny 1x ročně,
  - j) o zjištěných závadách, popř. neplnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany, bude sepsán zápis podepsaný jmenovanými zástupci obou smluvních stran, ve kterém budou stanoveny i termíny pro odstranění zjištěných závad. Za zjištěné závady, které nebudou v dohodnutém termínu odstraněny, se Nájemce zavazuje Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu za každý započatý den prodlení ve výši 500,- Kč.

3. Za plnění povinností na úseku požární ochrany v souladu s § 2 odst. 2. zák. č. 133/1985 Sb., zákon o požární ochraně v platném znění odpovídá:
  - za Pronajímatele Teplo Zlín, a.s. - [redacted]
  - za Nájemce: AVONET, s.r.o. - [redacted]

#### V. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 1. července 2016.
2. Při uzavření smlouvy na dobu neurčitou, má kterákoli ze smluvních stran právo tuto smlouvu vypovědět v šestiměsíční výpovědní době, má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční.
3. Smluvní strany se dohodly, že vážným důvodem pro výpověď této smlouvy ve smyslu předchozího bodu ze strany Pronajímatele je zejména:
  - 3.1 Pronajímatelem uskutečňované opravy Předmětu nájmu za předpokladu, že by užívání Předmětu nájmu Nájemcem v době jejich uskutečňování znesnadňovalo jejich provedení;
  - 3.2 neužívání Předmětu nájmu ze strany Nájemce po dobu delší než dva měsíce;

3.3 záměr Pronajímatele využít Předmět nájmu k vlastním podnikatelským účelům.


4. Trvá-li nájem podle této smlouvy po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá smluvní strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.
5. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit, pokud by Nájemce opakovaně porušoval své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo právních předpisů vztahujících se k užívání Předmětu nájmu, zejména v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a ochrany životního prostředí a nesjednal nápravu ani v dodatečně stanovené přiměřené lhůtě.
6. Smluvní strany se dohodly, že porušením povinností Nájemce, pro které může Pronajímatel od této smlouvy odstoupit je zejména:
  - 6.1 Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
  - 6.2 Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného;
  - 6.3 Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
  - 6.4 Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele;
  - 6.5 Nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele.

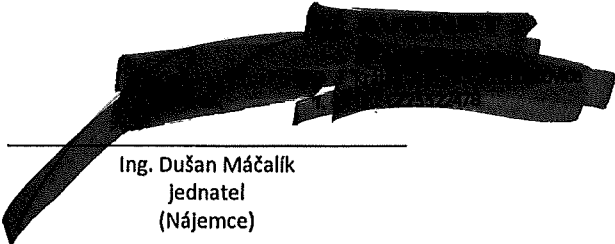
5. Smluvní strany se dohodly, že odstoupením od této smlouvy zůstávají nedotčeny povinnosti Nájemce splnit své závazky ze smlouvy, pokud jejich splnění není vyloučeno ukončením užívání Předmětu nájmu a ta ujednání, kterými jsou zajišťovány závazky nebo povinnosti Nájemce související se skončením nájmu. Jedná se zejména o povinnost uhradit dlužné nájemné, odstranit případné škody, za které nájemce odpovídá, vyklidit Předmět nájmu a předat jej protokolárně Pronajímateli, zaplatit smluvní pokutu a další škodu, která by Pronajímateli vznikla. Účinky odstoupení nastávají dnem jeho doručení Nájemci.

## VI. Závěrečná ujednání

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
2. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných dodatků.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list, seznam oprav prováděných Nájemcem, ORGANIZAČNÍ SMĚRNICE PRO ZABEZPEČNÍ OCHRANY VE SPOLEČNOSTI, předpis nájemného a záloh.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou stran.
5. Přílohy:
  - 1) Výpočtový list (příloha č. 1 ke smlouvě)
  - 2) Seznam oprav prováděných Nájemcem (příloha č. 2 ke smlouvě)
  - 3) ORGANIZAČNÍ SMĚRNICE PRO ZABEZPEČENÍ POŽÁRNÍ OCHRANY VE SPOLEČNOSTI č. 24/2012/TE včetně její přílohy č. 01/C - „Požární poplachové směrnice“
  - 4) Splátkový kalendář – předpis nájemného

Ve Zlíně dne 26. 5. 2016

  
Ing. Pavel Mačák  
místopředseda představenstva  
pověřený řízením společnosti  
(Pronajímatel)

  
Ing. Dušan Máčalík  
jednatel  
(Nájemce)