

SMLOUVA O NÁJMU č. 06/2022

č. nájemce SML/0667/22

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“)

Správa a údržba silnic Kroměřížska, s.r.o.

Sídlo: Kotojedy 56, 767 01 Kroměříž

IČO: 26908298

DIC: CZ26908298

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka č. 44644

Statutární orgán: xxxxxxxxxxxxxxxx

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx

jako pronajímatel (dále jen „Pronajímatel“)

a

Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace

Sídlo: K Majáku 5001, 760 01 Zlín

IČO: 70934860

DIC: CZ70934860

Zapsaná v OR vedeném u rejstříkového soudu v Brně, spisová značka Pr 295.

Zastoupená: Ing. Bronislavem Malým, ředitelem organizace

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx

jako nájemce na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci a to:

- pozemku p. č. st. 79 v k. ú. Kotojedy, jehož součástí je administrativní budova bez č. p./č. e.,
- pozemku p. č. st. 110/1 v k. ú. Kotojedy, jehož součástí je budova bez č. p./č. e. - garáž osobních vozidel,
- a
- pozemku p. č. 64/1 v k. ú. Kotojedy.

Vše je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž na LV č. 4405 pro obec Kroměříž, k. ú. Kotojedy. Pronajímatel je, jako vlastník nemovitého majetku, oprávněn uvedené nemovité věci pronajímat.

Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci předmět nájmu specifikovaný takto:

- **nebytové prostory v administrativní budově bez č. p./če, která je součástí pozemku p. č. st. 79, a to:**

- o Místnost č. 317a v II. patře budovy o výměře 17,67 m².
- o Místnost č. 317b v II. patře budovy o výměře 17,67 m².
- o Místnost č. 318 v II. patře budovy o výměře 36,89 m².
- o Místnost č. 319 v II. patře budovy o výměře 17,98 m².
- o Místnost č. 320 v II. patře budovy o výměře 19,22 m².
- o Místnost č. 321 v II. patře budovy o výměře 34,10 m².
- o Chodba v II. patře budovy o výměře 24,50 m².

Místnosti jsou zakresleny

- v situačním snímku – příloha č. 1 této smlouvy
- v půdorysu 3. NP administrativní budovy – příloha č. 2
- v půdorysu místností – příloha č. 3 této smlouvy

Nájemce je oprávněn využívat tuto část předmětu nájmu pouze jako kanceláře.

- **nebytové prostory v budově bez č. p./č.e, která je součástí pozemku p. č. st. 110/1, a to:**

- o Garáže osobních vozidel o výměře 68,75 m².

Garáže jsou zakresleny v pozemkové mapě – příloha č. 1
v půdorysu garáží osobních vozidel – příloha č. 4

Nájemce je oprávněn využívat tuto část předmětu nájmu pouze jako garáže.

- **část pozemku p. č. 64/1, a to:**

Dvůr za administrativní budovou – 2 parkovací místa na osobní automobil o ploše 2 x (2,4 x 5) m² = 24 m²

Pronajatá část pozemku je vyznačena na snímku z pozemkové mapy, který tvoří přílohu č. 1 a v půdorysu parkovacích míst v příloze č. 5.

Nájemce je oprávněn využívat tuto část předmětu nájmu pouze jako parkovací plochu.

Nájemce je oprávněn po dobu nájmu předmětu nájmu využívat ke vstupu do pronajatých prostor hlavní vchod do budovy, WC ve II. patře administrativní budovy a příjezdovou komunikaci k předmětu nájmu (tj. spoluužívat uvedené části nemovitých věcí).

2. Pronajímatel je vlastníkem movitého majetku umístěného v administrativní budově a dále touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci (na dobu trvání nájmu předmětu nájmu) a nájemce do užívání přijímá:

- chladničku inventární číslo 3545
- myčku na nádobí Whirpool inventární číslo 3552
- kuchyňskou linku PRIMA inventární číslo 3553

Níže uvedená ustanovení o povinnostech nájemce, jakož i o podmínkách užívání předmětu nájmu, budou přiměřeně použita i na užívání tohoto movitého majetku.

3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci za úplaty do užívání předmět nájmu. Nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné sjednané dle čl. II. této smlouvy.

4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Stav předmětu nájmu odpovídá z hlediska opotřebení a stáří a době užívání.

5. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat v souvislosti s nájmem předmětu nájmu pro nájemce následující služby:

- dodávka tepla (vytápění) do předmětu nájmu;
- dodávka el. energie do předmětu nájmu;
- dodávka a odvod vody do/z předmětu nájmu;
- odvoz odpadu,
- osvětlení společných prostor,
- úklid společných prostor,
- služby vrátnice,

(dále společně jako „služby“).

II. Nájemné

1. Nájemné se sjednává následovně:

| Předmět nájmu | Plocha [m ²] | Cena za m ² /ročně [Kč] | Cena celkem ročně [Kč] | Platba za čtvrtletí [Kč] |
|---------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| kanceláře | 168,03 | 1 100,00 | 184 833,00 | 46 208,25 |

| | | | | |
|-------------------|---------------|--------|-------------------|------------------|
| garáže | 68,75 | 800,00 | 55 000,00 | 13 750,00 |
| parkovací místa 2 | 24,00 | 200,00 | 4 800,00 | 1 200,00 |
| Celkem | 260,78 | | 244 633,00 | 61 158,25 |

| Předmět nájmu | Cena za měsíc [Kč] | Cena celkem ročně [Kč] | Platba za čtvrtletí [Kč] |
|---------------------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Kuchyňka – elektrospotřebiče, nábytek | 100,00 | 1 200,00 | 300,00 |

Nájemné vyjma nájmu kanceláří podléhá DPH, která bude k výše uvedeným částkám připočtena dle příslušného právního předpisu.

Vedle nájmného se nájemce zavazuje platit poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu takto:

- Všechny služby vyjma dodávek elektrické energie:

Paušální platba ve výši **10 100,00 Kč + DPH v zákonné výši**, za jeden měsíc, čtvrtletně 30 300,00 Kč + DPH v zákonné výši.

- Dodávka elektrické energie:

Spotřebovaná el. energie bude účtována zvlášť na základě odečtu elektroměru instalovaného pronajímatelem pro předmět nájmu. Cena za el. energii bude dle fakturace dodavatele el. energie, přičemž nájemce má právo na kontrolu vyúčtování a faktur, které pronajímatel od svého dodavatele el. energie obdrží (vč. pořízení kopií).

2. Výše nájmného je smluvními stranami pevně a závazně sjednána a bez písemné dohody smluvních stran nemůže být měněna s výjimkou aplikace níže sjednané inflační doložky.
3. Nájemné vč. poplatku za služby vyjma el. energie bude účtováno předem na celé čtvrtletí, a to nejpozději pátý den příslušného platebního období. Podkladem pro úhradu nájmného a poplatků za služby bude faktura pronajímatele mající náležitosti daňového dokladu. Splatnost faktury je 14 kalendářních dnů ode dne jejího prokazatelného doručení nájemci, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.
4. Spotřebovaná el. energie bude hrazena nájemcem měsíčně zpětně, tj. za předchozí měsíc na základě odečtu elektroměru k příslušnému datu a vystavené faktury pronajímatelem. Faktura je splatná do 14 kalendářních dnů ode dne jejího prokazatelného doručení nájemci, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.
5. Případnou změnu bankovního spojení je pronajímatel povinen oznámit neprodleně písemnou formou nájemci. V případě, že pronajímatel neoznámí nájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá nájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájmného.
6. V případě prodlení s úhradou faktury je nájemce povinen zaplatit zákonný úrok z prodlení.
7. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájmního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované služby, resp. el. energii za předmětné období, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatelem provedeném po ukončení nájmního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatel el. energie.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může valorizovat nájmné zohledněním meziroční míry inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, a to vždy jednou za kalendářní rok počínaje rokem 2024. Valorizací se rozumí zvýšení dohodnutého nájmného o tolik procent, kolik bude odpovídat míře inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem (popř. institucí, která je nahradí) po 1. lednu kalendářního roku pro období minulého roku (tj. poprvé pro rok 2023). Podmínkou pro možnost valorizace nájmného dle tohoto odstavce je, že míra inflace pro předmětný rok bude vyšší než 2 % (slovy: dvě procenta); při nižší míře inflace pronajímateli právo valorizovat nájmné nevzniká. Valorizaci sdělí pronajímatel nájemci písemně, přičemž součástí písemného sdělení musí být výpočet nové výše (valorizovaného) nájmného a valorizace je účinná počínaje měsícem následujícím po doručení písemného oznámení nájemci. Nevyužije-li pronajímatel svého práva

valorizovat nájemné do 30. 06. kalendářního roku, v němž mu toto právo vznikne, marným uplynutím uvedené lhůty právo pronajímatele valorizovat nájemné pro daný rok zanikne.

III. Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 01. 01. 2023 (dále jen „**den zahájení nájmu**“).
2. S ohledem na skutečnost, nájemce ke dni podpisu této smlouvy již užívá předmět nájmu na základě "*Nájemní smlouvy č. 08/2019 ze dne 1. 8. 2019*" (ve znění pozdějších změn a doplnění) uzavřené mezi nájemcem a pronajímatelem, nebude předmět nájmu předmětem formálního předání a převzetí a nájemce bude počínaje dnem zahájení nájmu bez dalšího fakticky pokračovat v užívání předmětu nájmu za podmínek sjednaných v této smlouvě.

IV Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. *Povinnosti pronajímatele*

- Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému užívání, a v tomto stavu ho na vlastní náklad po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat.
- Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy.
- Pronajímatel se zavazuje zajistit v předmětu nájmu i společných prostorách dotčených budov evakuační cesty a jejich přístupnost, vybavení hasicími přístroji, provádění revizí, vydání a aktualizaci požárních a poplachových směrnic.

2. *Povinnosti nájemce*

- Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu.
- Ke vstupu do pronajatých prostor je nájemce oprávněn využívat pouze hlavní vchod do budovy. Pronajímatel zajišťuje přítomnost vrátného od pondělí do pátku v čase 5:00 – 23:00 hod a o víkendech od 6:00 do 18:00 hod. Mimo tuto dobu bude vstup do budovy možný i nadále. Vchodové dveře bude možné otevřít pomocí kódu předaným pronajímatelem.
- Nájemci byly předány klíče od pronajatých místností. Nájemce podpisem této smlouvy současně potvrzuje, že souhlasí s tím, aby jedna sada klíčů od pronajatých prostor byla trvale uložena v uzamčené skřínce na vrátnici pronajímatele – pro případ požáru či jiné havarijní situace. Pronajímatel odpovídá za zneužití těchto klíčů.
- Nájemce je povinen předat na vrátnici pronajímatele seznam vlastních zaměstnanců a vozidel, kteří budou v pronajatých prostorách pravidelně pracovat. Dále je povinen zajistit, aby jeho obchodní partneři, případně jiné návštěvy ohlásily vstup do budovy vrátnému pronajímatele, v prostorách vestibulu vyčkaly, až je pracovník nájemce z těchto prostor osobně doprovodí do prostor pronajatých. Při odchodu návštěvy je nájemce povinen zajistit její doprovod až k hlavnímu vchodu do budovy a ohlásí její odchod vrátnému pronajímatele.
- Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět v pronajatých prostorách jakékoliv stavební ani jiné trvalé úpravy – a to ani ke zhodnocení předmětu nájmu. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.
- Nájemce je oprávněn instalovat a využívat v pronajatých prostorách pouze spotřebiče a zařízení, jejichž užívání je v ČR povoleno.
- Nájemce je povinen umožnit v pronajatých prostorách provedení kontroly bezpečnostního technika pronajímatele a dodržovat zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění.
- Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou on, jeho zaměstnanci, případně obchodní partneři, způsobí na majetku pronajímatele.
- Nájemce odpovídá za technický stav vozidel parkovaných v pronajatých prostorách a místech. Pod zaparkovaná vozidla si nájemce umístí záchytné vany tam, kde hrozí úkapy. V případě, že v důsledku špatného technického stavu nebo z jakýchkoliv jiných důvodů majících původ ve vozidle (únik PHM ...apod.), dojde k poškození životního prostředí a oprávněným veřejnoprávním orgánem bude z tohoto důvodu pronajímateli uložena sankce

za poškození, či ohrožení životního prostředí, zavazuje se nájemce takto vzniklou škodu pronajímateli uhradit v plné výši, nebo na základě předložení rozhodnutí o uložení pokuty tuto uhradit jménem pronajímatele ze svých prostředků.

- Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady ukládání, odvoz a likvidaci odpadů vzniklých z jeho činnosti. Pronajímatel zajistí pouze likvidaci odpadů z kanceláří v rámci jejich úklidu. Nájemce je povinen odpad třídit, pokud pronajímatel v rámci areálu instaluje přístupné nádoby na tříděný odpad. Pokud nájemce nebo jeho zaměstnanec poruší toto ujednání je povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady vzniklé v souvislosti s odvozem a likvidací odpadu.
- Nájemce není oprávněn předmět nájmu přenechat do podnájmu třetím osobám.

V. Ukončení nájmu

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí s šestiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně; výpověď může podat každá ze smluvních stran i bez udání důvodů,
 - písemnou výpovědí nájmu bez výpovědní doby; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3,
 - za dalších podmínek stanovených příslušnými stanovami OZ.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
 - porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně (nájemce si například nevyžádá předchozí souhlas pronajímatele při provádění změn na předmětu nájmu či při převodu nájmu na třetí osobu),
 - je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc,
 - neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu,
 - užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení; pronajímatel není v tomto případě povinen vyzvat nájemce ke sjednání nápravy,

pokud nájemce nezjedná nápravu ani po písemné výzvě pronajímatele a ve lhůtě 10 (deset) dnů od doručení takové výzvy.
3. Nájemce může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
 - porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně, a pronajímatel nezjedná nápravu ani po písemné výzvě nájemce a ve lhůtě 10 (deset) dnů od doručení takové výzvy,
 - zanikne-li předmět nájmu zčásti,
 - stane-li se předmět nájmu nepoužitelným k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce, a pronajímatel nezjedná nápravu ani po písemné výzvě nájemce a ve lhůtě 10 (deset) dnů od doručení takové výzvy,
 - neodstraní-li pronajímatel řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání předmětu nájmu,
 - není-li možné kvůli opravě předmětu nájmu předmět nájmu vůbec užívat.
4. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nebo jím určenému správci nemovitosti předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně se změnami, jejichž provedení a ponechání i po skončení nájmu pronajímatel odsouhlasil.

5. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a ke dni skončení vztahu předat pronajímateli. Za prodlení s předáním prostor se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000,00 Kč denně.
6. O odevzdání předmětu nájmu nájemcem bude pořízen protokol.

VI. Ostatní ujednání

1. Obě smluvní strany vyjadřují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv. Zveřejnit smlouvu v registru smluv je povinen nájemce.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména OZ.
2. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Stanoví-li tato smlouva či zákon, že určitý úkon má být proveden písemnou formou, vylučují smluvní strany, aby byl takový úkon proveden v jiné než písemné formě. Ujednání, v nichž se smluvní strany vzdávají požadavku na písemnou formu, se musí uskutečnit písemně (jiná, než písemná forma se vylučuje).
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu; jedno paré smlouvy obdrží pronajímatel a nájemce dvě paré smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem důkladně seznámily, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, prosté omylu. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva k 31. 12. 2022 (uplynutím uvedeného dne) v plném rozsahu ruší a nahrazuje "Nájemní smlouvu č. 08/2019 ze dne 1. 8. 2019" (ve znění pozdějších změn a doplnění) uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou
 - Příloha č. 1 Situační snímek
 - Příloha č. 2 Půdorys 3.NP administrativní budovy
 - Příloha č. 3 Půdorys místností
 - Příloha č. 4 Půdorys garáží osobních vozidel
 - Příloha č. 5 Půdorys parkovacích míst

| |
|---|
| Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů |
|---|

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Rozhodnuto RZK dne: 19. 12. 2022 | Číslo usnesení: 1079/R37/22 |
|----------------------------------|-----------------------------|

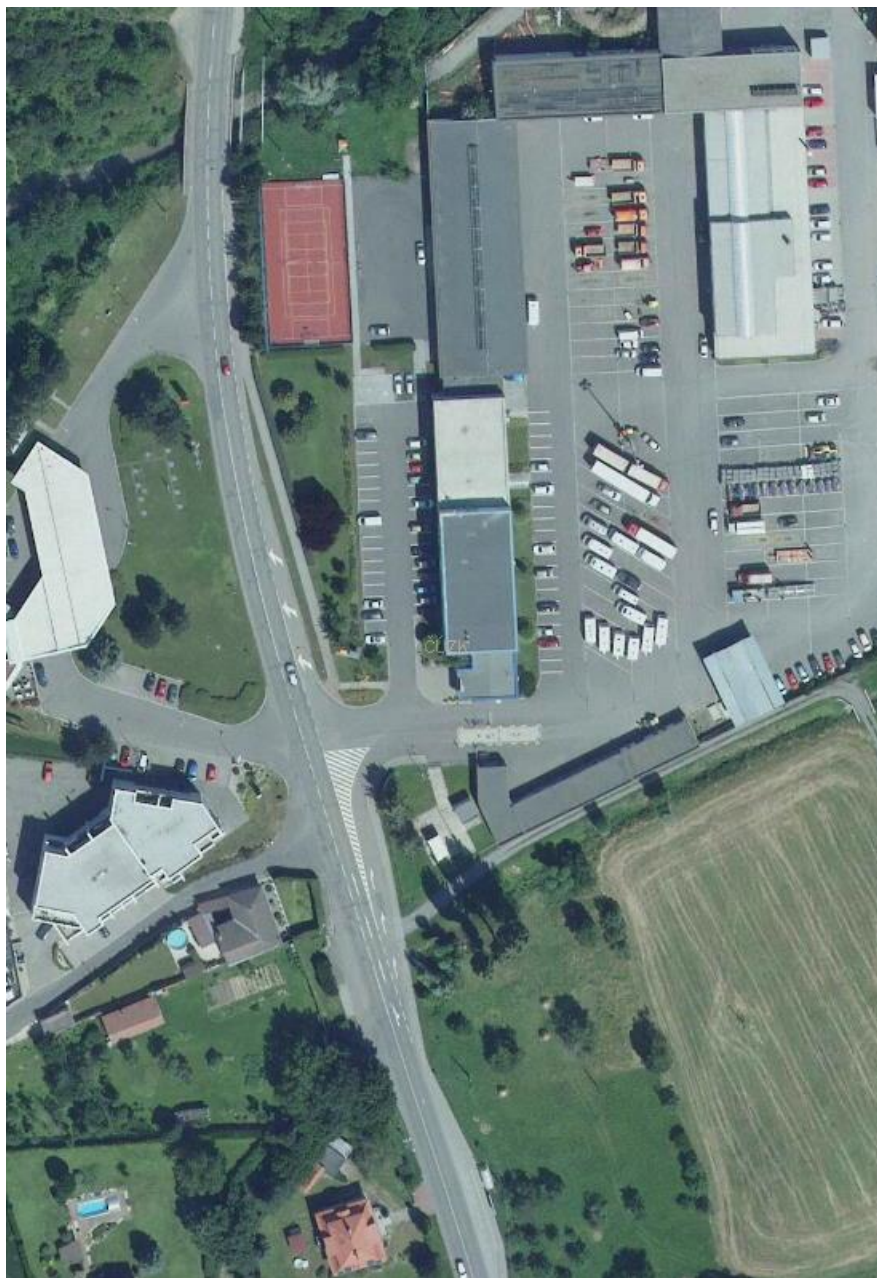
V Kroměříži dne 21.12.2022

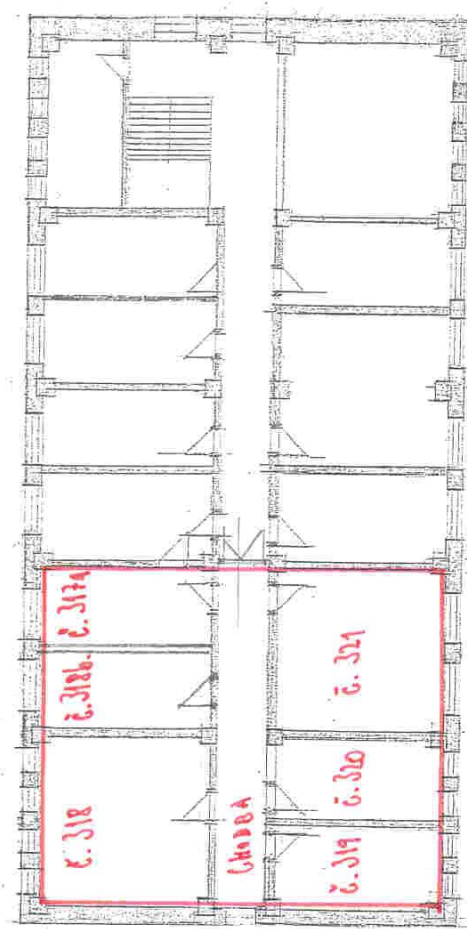
Ve Zlíně dne 22.12.2022

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Příloha č. 1 – Situační snímek





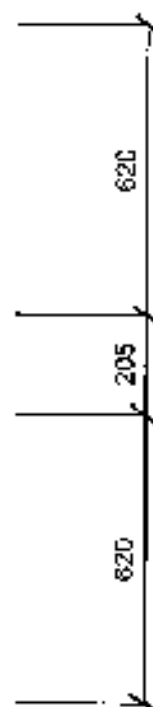
**ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA – 3. nadzemní podlaží
SÚS Kroměřížska, s.r.o.**

půdorys v měř. 1:250

Plochy kanceláří ŘSZK, pracoviště Kroměříž

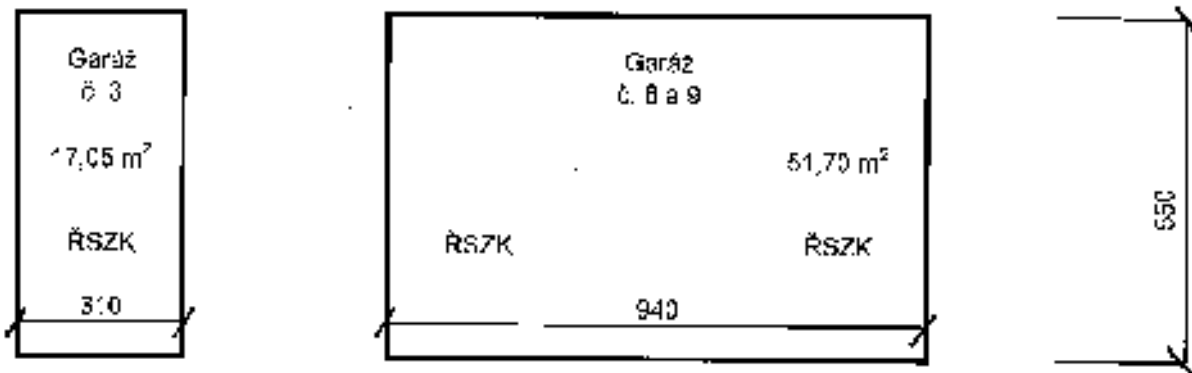
Celková plocha 168,03 m²

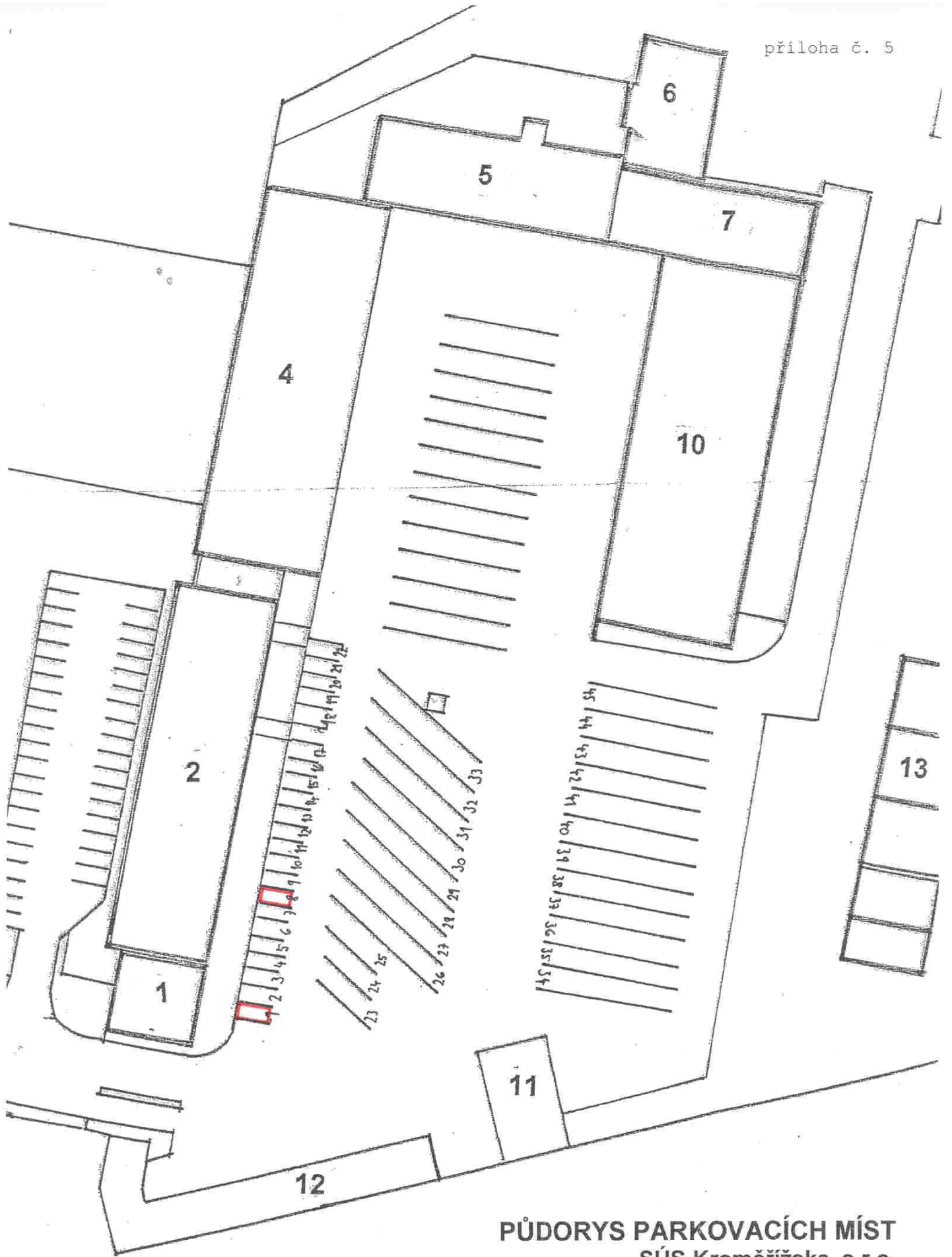
| | | |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Kancelář č. 318 | Kancelář č. 317b | Kancelář č. 317a |
| 36,89 m ² | 17,67 m ² | 17,87 m ² |
| 595 | 285 | 285 |
| Chodba 24,5 m ² | | |
| 1195 | | |
| Kancelář č. 319 | Kancelář č. 320 | Kancelář č. 321 |
| 17,98 m ² | 19,22 m ² | 34,10 m ² |
| 290 | 310 | 550 |



Plochy garáží ŘSZK, pracoviště Kroměříž

Celková plocha 68,75 m²





PŮDORYS PARKOVACÍCH MÍST
SÚS Kroměřížska, s.r.o.