

SMLOUVA O NÁJMU Č. C 1/2023
č. nájemce SML/0670/22

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

Článek I.
Smluvní strany

Pronajímatel:	Správa a údržba silnic Zlínska, s.r.o.
Adresa:	K Majáku 5001, 760 01 Zlín
Zápis v obchodním rejstříku	C 44640 vedená u Krajského soudu v Brně
IČO:	26913453
DIČ:	CZ26913453
Zástupce při jednání	
– ve věcech smluvních	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
– ve věcech technických	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
E-mail:	XXXXXXXXXX
Bankovní spojení:	XXXXXXXXXX
Číslo účtu:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nájemce:	Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace
Adresa:	K Majáku 5001 760 01 Zlín
Zápis v obchodním rejstříku:	Krajský soud Brno, oddíl Pr., vložka 295
IČO:	70934860
DIČ:	CZ70934860
Zastoupený:	Ing. Bronislav Malý, ředitel
Tel.:	XXXXXXXXXX
E-mail:	XXXXXXXXXX
Bankovní spojení:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Článek II.
Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání:
 - v budově č. p. 5001, jež je součástí pozemku p. č. st. 7405 – druhé poschodí – jedna kancelář č. 334;
 - v budově bez č. p./ev. č. jež je součástí pozemku p. č. st. 7404:
 - v prvním a druhém nadzemním podlaží – 16 kanceláří a 9 místností (spisovna, sociální zařízení, kuchyně – dle Přílohy č. 1 – místnosti č. 105, 204, 107, 210, 211, 212, 218, 104/III, 105/I),
 - v suterénu - 6 vnitřních parkovacích stání;
 - na části pozemku p. č. 4383/1 - venkovní parkovací stání 7ks.

Blíže vymezeno v příloze č. 1 této smlouvy.

Článek III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu na adrese K Majáku č.p. 5001 (dále jen „budova č. 5001“), jež je součástí pozemku p. č. st. 7405, budovy bez č.p./ev. č., (dále jen „budova bez č.p.“) jež je součástí pozemku p. č. st. 7404 a dále pozemku p. č. 4383/1 ostatní plocha, manipulační plocha, (dále jen „pozemek“) vše v k. ú. Zlín. Vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 21218.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do užívání (nájmu):
 - a) prostory sloužící podnikání v budově č. 5001 – kancelář č. 334 (20,53 m²),
 - b) prostory sloužící k podnikání v I. PP budovy bez č. p./ev. č. – spisovna 104/III a 105/I (40 m²), zasedací místnost se zázemím č. 105 (87,82 m²) a garáže (130 m²) a
 - c) prostory sloužící k podnikání v II. NP a III. NP budovy bez č. p./ev. č.– kanceláře – 421,96 m² a technické zázemí – 160,69 m² a společné prostory – 39 m² a
 - d) ostatní venkovní plochy (venkovní parkovací místa) – 88 m², na pozemku (vyhrazeném parkovišti u budovy)dále společně jen „**předmět nájmu**“.
3. Nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do užívání (nájmu) přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a služby sjednané dle čl. VII. této smlouvy.
4. **Celková výměra předmětu nájmu činí 988 m².** Blíže vymezeno v příloze č. 1 této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn spoluzívat společné prostory budov – schodiště, sociální zařízení a chodby a též ty části pozemku, které slouží pro přístup a příjezd k budovám.

Článek IV. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem provozu administrativní činnosti a v souvislosti s ní.
2. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu výhradně pro tento účel a způsobem dle této smlouvy.

Článek V. Práva a povinnosti stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:
 - a) pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání,
 - b) pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu ke smlouvou dohodnutému účelu, a to bez časového omezení,
 - c) pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba má právo vstupu na pronajaté prostory za účelem ověření, zda jsou užívány řádným způsobem a za účelem provedení protipožární, hygienické nebo jiné odborné kontroly, po předchozím ohlášení v běžné pracovní době (pracovní dny 08:00 – 16:00) nebo v případě nenadále potřeby (např. havárie),

- d) pronajímatel se zavazuje zajistit v předmětu nájmu pravidelné revize rozvodů plynu, plynových zařízení, rozvodů vody a elektřiny,
- e) pronajímatel se zavazuje zajistit v předmětu nájmu i společných prostorách budovy evakuační cesty a jejich přístupnost, vybavení hasicími přístroji, provádění revizí, vydání a aktualizaci požárních a poplachových směrnic,
- f) po dobu trvání nájmu se pronajímatel zavazuje zajistit nájemci tyto služby spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. ve vztahu té jeho části, která se nachází v budově č. p. 5001 stojící na st. p. č. 7405 a v budově bez č. p./ev. č. stojící na st. p. č. 7404, nikoliv pro předmětná parkovací stání):
 - dodávka elektrické energie,
 - dodávka vody a odvod splaškových, odpadních i srážkových vod,
 - dodávka tepla,
 - úklid pronajatých prostor dle článku VII., odst. 5.,
 - osvětlení a úklid společných prostor budovy,
 - zajištění vývozu směsného komunálního odpadu.

2. Práva a povinnosti nájemce:

- a) nájemce se zavazuje hradit včas a řádně nájemné a platby stanovené článkem VII. této smlouvy,
 - b) nájemce je oprávněn a povinen po dobu trvání této smlouvy užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou,
 - c) povinností nájemce je počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo k jiné škodní události, dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, provozní a hygienické právní předpisy, a zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců a dodavatelů nájemce (viz přílohu č. 6 této smlouvy),
 - d) nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě v běžné pracovní době (pracovní dny 08:00 – 16:00) vstup do prostor, za účelem prohlídky prostor a kontroly jejich užívání,
 - e) nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě,
 - f) nájemce oznámí bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny nad rámec běžného opotřebení, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle,
 - g) nájemce se zavazuje uhradit drobné opravy a náklady spojené s obvyklou údržbou předmětu nájmu, opravy a údržbu nad rámec uvedeného se zavazuje zajistit a uhradit pronajímatel. Pro vymezení pojmů drobné opravy a běžná údržba se pro předmět nájmu použije nařízení vlády číslo 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.
3. Nájemce odpovídá za škody způsobené porušením této smlouvy a za škody způsobené úmyslně nebo z nedbalosti osobami pracujícími pro nájemce nebo osobami nájemcem do pronajatých prostor vpuštěnými.
4. Parkování vozidel nájemce a jeho zaměstnanců je možné pouze na pronajatých parkovacích místech – 7 parkovacích míst část p. č. 4383/1, nebo v pronajatých garážích nebo na odlehlé

zpevněné ploše podél plotu areálu budovy. Parkování na jiném místě v areálu pronajímatele je výslovně zakázáno.

5. Pracovníci jsou povinni při odchodu z kanceláře tuto zamykat a neponechávat vybavení kanceláří a své osobní věci bez dozoru.
6. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v pronajatých prostorách vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl seznámen s umístěním přenosných hasicích přístrojů a únikových východů.

Článek VI. Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah se sjednává počínaje dnem 1. 1. 2023 (dále jen „**den zahájení nájmu**“), na dobu neurčitou.
2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět, přičemž výpovědní doba je 6 měsíců a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě vážného důvodu může být výpovědní doba zkrácena na 3 měsíce, avšak pouze za splnění podmínek uvedených v ust. § 2312 OZ. Za vážný důvod je pokládáno nehrazení nájemného a plateb za služby ve stanoveném termínu, opakované porušování povinností vyplývajících z této smlouvy, ukončení podnikání nájemce nebo užívání předmětu nájmu nájemcem v rozporu se smlouvou, pakliže nebude zjednána náprava ani po písemné výzvě pronajímatele a ve lhůtě 10 dnů od doručení takové výzvy.
3. Tento nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou obou smluvních stran.

Článek VII. Nájemné

1. Nájemné za je stanoveno dohodou pronajímatele a nájemce takto:

Předmět nájmu	Plocha [m ²]	Cena za m ² [Kč]	Cena celkem ročně [Kč]	Platba za čtvrtletí [Kč]
Kanceláře	530,31	1 200,00	636 372,00	159 093,00
Technické zázemí	160,69	800,00	128 552,00	32 138,00
Spisovna	40	700,00	28 000,00	7 000,00
Společné prostory	39	800,00	31 200,00	7 800,00
Garáže	130	800,00	104 000,00	26 000,00
Ostatní plochy (venk.park.místa)	88	500,00	44 000,00	11 000,00
Celkem	988,00		972 124,00	243 031,00

2. **Nájemné** za předmět nájmu (specifikovaný v čl. III. této smlouvy) bylo dohodnuto ve výši **972 124 Kč bez DPH za rok**; tj. 243 031,00 Kč bez DPH čtvrtletně. Nájemné za kanceláře je

osvobozeno od DPH (dle zákona o DPH § 56a odst. 3). K nájemnému za technické zázemí, spisovna, společné prostory, garáže a ostatní plochy bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši.

Výše nájemného je smluvními stranami pevně a závazně sjednána a bez písemné dohody smluvních stran nemůže být měněna, s výjimkou aplikace níže sjednané inflační doložky.

3. K pronajatým prostorám je poskytována (k čemuž se pronajímatel zavazuje) služba evidence docházky zaměstnanců nájemce přes docházkový systém pronajímatele. Tato služba bude nájemci fakturována jednou čtvrtletně dopředu ve výši 2 400,00 Kč bez DPH. DPH bude připočtena v zákonem stanovené výši.
4. K pronajatým prostorám je poskytováno 25 telefonních linek (k čemuž se pronajímatel zavazuje). Tato služba bude nájemci fakturována čtvrtletně dopředu ve výši 6 000,- Kč bez DPH. DPH bude připočtena v zákonem stanovené výši.
5. Pronajímatel zajistí nájemci také služby spojené s úklidem společných prostor. Za tyto služby bude nájemci fakturována částka 4 653,00 Kč bez DPH čtvrtletně dopředu. (39 m² x 12 x 39,77 Kč = 18 612,00 Kč bez DPH/rok).
6. Pronajímatel zajistí nájemci služby spojené s provozem zasedací místnosti včetně technického zázemí a spisovny (elektrina, vodné, stočné). Za tyto služby bude nájemci fakturována částka 6 391,00 Kč bez DPH čtvrtletně dopředu.
7. Pronajímatel zajistí nájemci užívání optického kabelu. Za tyto služby bude nájemci fakturována částka 4 500,00 Kč bez DPH čtvrtletně dopředu.
8. Pronajímatel zajistí likvidaci odpadu. Za tyto služby bude nájemci fakturována částka 5 000,00 bez DPH čtvrtletně dopředu.
9. Náklady na elektrickou energii u pronajatých kanceláří č. 307, 315, 334 budou stanoveny paušální částkou ve výši 3 590,00 Kč bez DPH čtvrtletně dopředu. Paušální částka je stanovena z důvodu, že v daných kancelářích není odpočtový elektroměr.
10. Pronajímatel zajistí zabezpečení objektu. Za tuto službu bude nájemci fakturována částka 12 000,00 bez DPH čtvrtletně dopředu.
11. Nájemce je povinen hradit jednotlivé platby nájemného, evidenci docházky, telefonní linky, úklid, užívání optického kabelu, náklady na elektrickou energii u pronajatých kanceláří č. 307, 315 a 334, likvidaci odpadu a zabezpečení objektu čtvrtletně dopředu včetně DPH v zákonem stanovené výši na základě faktur vystavených pronajímatelem, nejpozději 5. den příslušného platebního období; stanovená splatnost je 14 dní od prokazatelného doručení faktury nájemci. Platbu lze provést bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený ve smlouvě, vedený u xxxxxxxxxxxx pod variabilním symbolem, kterým je číslo vystavené faktury.
12. Pronajímatel zajišťuje služby dodávky elektrické energie, zemního plynu (vytápění), vody a odvádění odpadních vod na předmětu nájmu. Dále zajišťuje služby spojené se společnými částmi budovy, zahrnující osvětlení společných prostor.
13. Služby dodávky elektrické energie, plynu a vody budou přefakturovány čtvrtletně na základě faktury od dodavatele se splatností faktury 14 dní od prokazatelného doručení nájemci následujícím způsobem:
 - a) elektrická energie – fakturace proběhne na základě skutečné spotřeby,

- b) vodné a stočné – spotřeba bude vypočítána jako cena dle aktuálního ceníku dodavatele x 16 m³ x počet pracovníků nájemce účtovaném období,
 - c) dodávka plynu – spotřeba plynu bude počítána procentem z celkové spotřeby administrativní budovy Zlín, a to ve výši 49,23 % z celkové spotřeby budovy (st. p. č. 7405, budova č. p. 5001, celková výměra budovy č.p. 5001 činí 1 564,18 m², % spotřeby je vypočítáno z pronajaté plochy 770 m²)
14. Služba hovorné bude přefakturována dle skutečných nákladů měsíčně na základě faktury od dodavatele. Splatnost faktury je 14 dní od prokazatelného doručení nájemci.
 15. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
 16. Za pozdní úhradu faktur může být fakturován zákonný úrok z prodlení.
 17. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může valorizovat nájemné zohledněním meziroční míry inflace, vyjádřené přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cena to vždy jednou za kalendářní rok počínaje rokem 2024. Valorizací se rozumí zvýšení dohodnutého nájemného o tolik procent, kolik bude odpovídat míře inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem (popř. institucí, která jej nahradí) po 1. lednu kalendářního roku pro období minulého roku (tj. poprvé pro rok 2023). Podmínkou pro možnost valorizace nájemného dle tohoto odstavce je, že míra inflace pro předmětný rok bude vyšší než 2 % (slovy: dvě procenta); při nižší míře inflace pronajímateli právo valorizovat nájemné nevzniká. Valorizaci sdělí pronajímatel nájemci písemně, přičemž součástí písemného sdělení musí být výpočet nové výše (valorizovaného) nájemného 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

Článek VIII.

Předání a vrácení předmětu nájmu

1. S ohledem na skutečnost, nájemce ke dni podpisu této smlouvy již užívá předmět nájmu na základě "Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. C 1/2012" (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.
2. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu, v jakém mu byl svěřen do užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nebo provedeným schváleným úpravám.
3. Nájemci byly do užívání předány čipy, umožňující vstup do budovy, ovladače umožňující vjezd do areálu a do pronajatých garáží a klíče od pronajatých prostorů. Jeden klíč od pronajatých nebytových prostor je uložen v trezoru pronajímatele pro případ nenadálých událostí.
4. Nájemce při ukončení nájemního vztahu odevzdá pronajímateli čipy a klíče od pronajatých prostor. Klíče, ovladače ani čipy nesmí být bez souhlasu pronajímatele rozmnožovány ani kopírovány.
5. O převzetí předmětu nájmu na konci nájemního vztahu, upraveného touto smlouvou, bude společně oběma smluvními stranami sepsán protokol o stavu předmětu nájmu v okamžiku převzetí a předání.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

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. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv. Zveřejnit smlouvu v Registru smluv je povinen nájemce.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými 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. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
4. Podpisem této smlouvy se k 31. 12. 2022 (uplynutím uvedeného dne) smluvní strany dohodly na ukončení platnosti původní *Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. C1/2012 ze dne 23. 12. 2011* uzavřené mezi smluvními stranami a veškerých dodatků spadajících pod tuto původní smlouvu.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) originálech, z nichž každá ze stran obdrží po 1 (jednom).
6. Vztahy mezi stranami se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
7. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek kterékoliv strany.
8. Veškeré spory vzniklé z uzavřené smlouvy nebo v souvislosti s ní, které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy České republiky.
9. Neplatnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy neovlivní platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakékoliv ustanovení by bylo neplatné, resp. mělo pozbýt platnosti, strany se dohodnou na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v předmětném ustanovení, jež je neplatné nebo pozbylo platnosti, a tyto záměry realizují formou uzavření dodatku k této smlouvě.
10. Strany shledávají obsah této smlouvy určitý a srozumitelný a uzavírají ji na základě své vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní či pod nátlakem, na důkaz, čeho připojují níže své podpisy.
11. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Výměra společných prostor a pronajímaných prostor
 - Příloha č. 2: Parkoviště před budovou SÚS Zlínska, s.r.o. a garážová stání
 - Příloha č. 3: Zjednodušený nákres zasedací místnosti, zázemí a spisovny
 - Příloha č. 4: Přehled klapek
 - Příloha č. 5: Služby poskytované v souvislosti s nájmem nebytových prostor
 - Příloha č. 6: Provozní řád
 - Příloha č. 7: Bezpečnost a ochrana zdraví při práci. Požární ochrana.

Doložka dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb. o krajích v platném znění

Nájem odsouhlasen orgánem kraje: Rada Zlínského kraje

Dne 19. 12. 2022, usnesení č. 1079/R37/22

Ve Zlíně dne 21.12.2022

Ve Zlíně dne 22.12.2022

Pronajímatel:

Nájemce:

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

.....
Ředitelství silnic Zlínského kraje, p. o.