

## **SMLOUVA O NÁJMU Č. 53/2022**

### **č. nájemce SML/0669/22**

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

---

#### **Článek 1 Smluvní strany**

**Pronajímatel:** **Správa a údržba silnic Valašska, s. r. o.**  
Adresa: Jiráskova 35, Krásno nad Bečvou, 757 01 Valašské Meziříčí  
Zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud Ostrava, oddíl C, vložka 27627  
IČ: 26820218  
DIČ: CZ26820218  
Jednající: xxxxxxxxxxxxxxxx  
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx  
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx

a

**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  
IČ: 70934860  
DIČ: CZ70934860  
Zastoupena: Ing. Bronislavem Malým, ředitelem  
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx  
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx

#### **Článek 2 Předmět smlouvy**

1. Strany této smlouvy uzavírají uvedeného dne tuto smlouvu o nájmu. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání – kanceláře v budově č. p. 35, ul. Jiráskova, jež je součástí pozemku p. č. st. 806/2 – zastavěná plocha a nádvoří, a parkovací místa na vyhrazeném parkovišti u výše uvedené budovy na části pozemku p. č. 284/38, - ostatní plocha, manipulační plocha, vše v k. ú. Krásno nad Bečvou.

#### **Článek 3 Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p. č. st. 806/2 zastavěná plocha, nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 35 (dále také jen „budova“), a dále pozemku p. č. 284/38, (dále jen „pozemek“), vše v k. ú. Krásno nad Bečvou, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí na LV č. 4782. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do užívání (nájmu) prostory sloužící k podnikání v I. PP budovy, kanceláře a parkovací místa dle přílohy č. 1, dále společně jen „předmět nájmu“.

Nájemce předmět nájmu do užívání (nájmu) přijímá a zavazuje se platit nájemné a služby dle čl. 6 této smlouvy.

3. Nájemce je oprávněn spoluzívat společné prostory budovy – schodiště, sociální zařízení a chodby a též ty části pozemku, které slouží pro přístup a příjezd k budově.

#### **Článek 4 Účel nájmu**

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

#### **Článek 5 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, nikoliv pro předmětná parkovací stání):
    - dodávka elektrické energie,
    - dodávka vody a odvod splaškových, odpadních i srážkových vod,
    - dodávka tepla,
    - úklid pronajatých prostor,
    - 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 6. 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. 2 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 nebo v pronajatých garážích. Parkování na jiném místě v areálu pronajímatele je výslovně zakázáno.
  5. Pracovníci jsou povinni při odchodu z kanceláře tuto zajistit 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.
  8. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář.

## **Článek 6** **Nájemné**

1. 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.
2. Nájemné za předmět nájmu dle Přílohy č. 1 bylo dohodnuto ve výši 177 584,00 Kč bez DPH za rok, tj. 44 396,00 Kč bez DPH čtvrtletně. Nájemné za tyto části předmětu nájmu – kanceláře je osvobozeno od DPH (dle zákona o DPH § 56 ods. 3). K nájemnému za garáže a parkovací místa bude připočteno DPH v zákonem stanovené výši.
3. Nájemce je povinen hradit jednotlivé platby nájemného, ostrahy a úklidu čtvrtletně dopředu, na základě faktury vystavené pronajímatelem, mající náležitosti daňového dokladu, nejpozději

5. den příslušného platebního období. Stanovená splatnost je 14 dní ode dne prokazatelného doručení faktury nájemci, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Fakturace za služby spojené s užíváním pronajatých prostor související s nájmem probíhá měsíčně, nebo pololetně, a to dle podmínek uvedených v Příloze č. 1 Nájemní smlouvy.
5. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“) budou fakturovány včetně DPH v zákonem stanovené výši. Faktury jsou splatné do 14 kalendářních dnů ode dne jejího prokazatelného doručení nájemci, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
6. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. Za pozdní úhradu faktur může být fakturován zákonný úrok z prodlení.
7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může valorizovat nájemné zohledněním meziroční míry inflace, vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, a 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 je 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.
8. Nájemce je povinen pronajímateli hradit poskytnuté služby, tj. především za dodávky elektrické energie, plynu a vody a dále i za ostatní služby souvisejících s nájmem vztahem. Specifikace služeb a plateb za poskytované služby včetně jejich splatnosti je podrobně uvedena v Příloze č. 1 Nájemní smlouvy, která je nedílnou součástí smlouvy.

## **Článek 7**

### **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. 7/2019" ze dne 16.9.2019 (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.
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 a klíče od pronajatých prostorů. Jeden klíč od pronajatých 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 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 8**

#### **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 nehrzení 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 9**

#### **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 pronajímatel.
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. 7/2019 ze dne 16. 9. 2019* 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 pozbyt 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: Stanovení plateb za nájemné a jednotlivé služby poskytované nájemci

Příloha č. 2: 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 Valašském Meziříčí dne: 21.12.2022

Ve Zlíně dne: 22.12.2022

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

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

### **Příloha č. 1:**

#### **Stanovení plateb za nájemné a jednotlivé služby poskytované nájemci**

Prostory sloužící k podnikání v I. PP budovy:

- kancelář č. 102	o výměře	11,8 m <sup>2</sup>
- kancelář č. 103	o výměře	21,3 m <sup>2</sup>
- kancelář č. 104	o výměře	15,2 m <sup>2</sup>
- kancelář č. 107	o výměře	22,0 m <sup>2</sup>
- kancelář č. 108	o výměře	14,8 m <sup>2</sup>
- kancelář č. 124	o výměře	15,1 m <sup>2</sup>
- kancelář č. 125	o výměře	15,1 m <sup>2</sup>
celkem výměra kanceláří		115,3 m <sup>2</sup>

- parkovací místa a garáže na pozemku parcelní číslo 284/38

- 5 parkovacích míst o výměře 75,0 m<sup>2</sup>

Předmět nájmu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena za m <sup>2</sup> [Kč]	Cena celkem ročně [Kč]	Platba za čtvrtletí [Kč]
Kanceláře	115,30	1 280,00	147 584,00	36 896,00
Parkovací místa 5 ks	75,00	400,00	30 000,00	7 500,00
<b>Celkem</b>	<b>190,30</b>		<b>177 584,00</b>	<b>44 396,00</b>

**Fakturace: čtvrtletně**

**Elektrická energie:**

Platba za elektrickou energii bude fakturována pronajímatelem jako poměrná část nákladů z celkové skutečné spotřeby elektrické energie za odběrné místo Jiráskova 35, a to ve výši **20 %**.

**Fakturace: pololetně**

**Plyn – vytápění:**

Platba za vytápění bude fakturována pronajímatelem jako poměrná část nákladů z celkové skutečné spotřeby plynu za odběrné místo Jiráskova 35, a to ve výši **40 %**.

**Fakturace: pololetně**

**Vodné, stočné:**

Platba za spotřebu vody bude fakturována pronajímatelem jako poměrná část nákladů z celkové skutečné spotřeby vody za odběrné místo Jiráskova 35, a to ve výši **20 %**.

**Fakturace: pololetně**

**Ostraha:**

Platba za ostrahu objektu zajištěnou bezpečností agenturou bude fakturována pronajímatelem jako poměrná část nákladů za tyto činnosti za místo Jiráskova 35, a to ve výši **27 %**.

**Fakturace: čtvrtletně**

**Úklid včetně likvidace komunálního odpadu:**

Platba za úklid a likvidaci komunálního odpadu bude fakturována pronajímatelem jako poměrná část nákladů za tyto činnosti za místo Jiráskova 35, a to ve výši **27 %**.

**Fakturace: čtvrtletně**

**Telefon a internet:**

Platba za poskytování telefonních služeb a připojení k internetu bude fakturována pronajímatelem jako poměrná část nákladů z celkové skutečné částky za místo Jiráskova 35, a to ve výši **40 %**.

**Fakturace: měsíčně**

## **Příloha č. 2:**

### **Bezpečnost a ochrana zdraví při práci. Požární ochrana.**

1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
2. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl řádně seznámen a poučen:
  - a) požárně nebezpečnými místy,
  - b) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic a způsobem vyhlášení požárního poplachu,
  - c) s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů, s umístěním hlavního uzávěru plynu, hlavního vypínače elektrické energie a hlavního uzávěru vody pro budovu.
3. Při požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi.
4. Nájemce je povinen, kromě povinností, které má uloženy obecně závaznými předpisy, seznamovat s požární ochranou a zásadami bezpečné práce své zaměstnance.
5. Kontrolu věcných prostředků PO zajišťuje pronajímatel.
6. Při práci je nájemce povinen dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy. S těmito předpisy své zaměstnance seznamuje samostatně v rámci svých školení.
7. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem:
  - a) v tomto prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, zejména ve smyslu zákoníku práce,
  - b) registruje, eviduje a předkládá záznamy o pracovních úrazech státnímu doзору a zdravotní pojišťovně samostatně u úrazů, které se přihodily jeho zaměstnancům v prostoru tvořícím předmět nájmu ve smyslu Zákoníku práce a vládního nařízení v platném znění,
  - c) pokud se přihodí pracovní úraz zaměstnanci nájemce v prostoru pronajímatele, přizve si pracovníka pronajímatele a společně pracovní úraz registrují,
  - d) předkládat tyto záznamy o pracovních úrazech je povinností nájemce.