

Operační program Technická pomoc  
OPTP 2014-2020  
Projekt „Zajištění publicity ESI fondů“  
Reg. č. „CZ.08.1.125/0.0/0.0/15\_001/0000047“

Č.j.: 12220/2017-28/5  
Číslo v CES: 5560  
Číslo úkolu: 3691/5164/4/28 EU zdroje  
a 3691/5164/3/28 SR ČR

Č. smlouvy pronajímatele: 337/2018

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### Smluvní strany:

#### **Stass, a.s.**

se sídlem J. A. Bati 5520, 760 01 Zlín  
zastoupená JUDr. Petrem Rozsypalem, předsedou představenstva a  
Stanley Vachutou, členem představenstva

IČ: 18811396

DIČ: CZ18811396

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu [REDACTED]

zapsaná v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 499

dále jen „**pronajímatel**“

a

#### **Česká republika – Ministerstvo pro místní rozvoj**

se sídlem Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1  
zastoupeno Ing. Radkem Kobzou, vedoucím Oddělení publicity EU

IČ: 66002222

DIČ: neplátce DPH

bankovní spojení: ČNB Praha 1, Na příkopě 28

číslo účtu: 629001/0710

dále jen „**nájemce**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě ustanovení § 2201 a násl.  
zákona č. 89/2012 Sb., v platném a účinném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících  
podnikání (dále jen „**smlouva**“)

## I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti budovy 22 na adrese J. A. Bati 5520, Zlín na pozemku č. 3303 v k.ú. a obci Zlín, zapsaná na listu vlastnictví č. 4963 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání prostoru (dále jen „prostor“) v budově uvedené v čl. I. 1. této smlouvy a to konkrétně místnost č. 337 o výměře 36 m<sup>2</sup> v III. NP budovy a nájemce se zavazuje za to hradit pronajímateli nájemné.
3. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem prostor a tento stav považuje za plně způsobilý ke sjednanému účelu.
4. Nájemce bude pronajaté prostory užívat po sjednanou dobu jako kancelářské prostory.
5. Pronajímatel se dále zavazuje poskytovat nájemci níže vymezené služby související s nájmem, za které se nájemce zavazuje hradit sjednanou cenu.

## II. Nájemné

1. Nájemné a služby byly stanoveny dohodou takto:

• nájemné: 2.200,- Kč/m <sup>2</sup> /rok DPH 0 %	79.200,00
• služby spojené s umístěním v areálu – ostraha, odvoz odpadů, údržba cest a kanalizace před pronajatými prostory 70,- Kč/m <sup>2</sup> /rok DPH 21 %	2.520,00 529,20
• vytápění: 300,- Kč/m <sup>2</sup> /rok DPH 15 %	10.800,00 1.620,00
• pronájem parkovacího místa DPH 21 %	6.000,00 1.260,00
• celkem bez DPH DPH	98.520,00 3.409,20

**Celkem včetně DPH** **101.929,20 Kč**

2. Roční výše nájemného a služeb včetně DPH činí **101.929,20 Kč** a bude hrazeno v měsíčních splátkách v celkové výši **8.494,- Kč**.

Nájemné a cena dalších služeb uvedených v této smlouvě bude nájemcem hrazena na základě faktur, které bude pronajímatel zasílat nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Daňový doklad musí obsahovat náležitosti podle zákona č. 234/2005 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Pokud nebude daňový doklad (faktura) obsahovat veškeré stanovené či sjednané náležitosti, je nájemce oprávněn daňový doklad vrátit k doplnění. Faktura bude obsahovat větu „Hrazeno z projektu

15 001/0000047“. Nájemné je splatné na bankovní účet pronajímatele (uvedený na daňovém dokladu) na základě daňových dokladů (faktur) vystavených pronajímatelem se splatností 20 dnů od doručení nájemci. Poslední faktura daného roku musí být předána k proplacení do 15. 12., aby mohla být uhrazena v daném roce.

3. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude 2. pracovní den příslušného měsíce. Splatnost faktur se stanovuje na 20 dnů.
4. Podíl na nákladech na spotřebovanou elektrickou energii, vodné, stočné a kanalizaci vymezený poměrně plochou pronajímaného prostoru budou hrazeny měsíčně podle skutečné spotřeby dle odpočtových měřidel. Ke všem fakturám bude připočítána příslušná daň z přidané hodnoty.
5. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného vždy k 1. 4. kalendářního roku, a to dle roční míry inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem. Pronajímatel je povinen oznámit novou výši nájemného nájemci písemně doporučeným dopisem, doručeným nájemci nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku, přičemž změna nájemného je platná k 1. 4. daného roku. Úpravu nájemného podle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn provést nejdříve v roce 2018.
6. Pro případ prodloužení s úhradou fakturovaných částek je sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
7. Nájemné a cena služeb budou hrazeny bezhotovostně na základě účetního dokladu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.

### **III.**

#### **Platnost a účinnost smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 4. 2017.

### **IV.**

#### **Podmínky užívání**

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci uvedené prostory ve stavu ke smluvenému užívání způsobilé včetně příslušného počtu klíčů od prostor. O předání a převzetí předmětu nájmu smluvní strany sepíší předávací protokol.
2. Pronajímatel na své náklady bude provádět opravy střechy, pláště a nosných konstrukcí budovy. U společných prostor budovy bude pronajímatel provádět pouze práce v rozsahu celkových oprav.
3. Nájemce je povinen hradit opravy a obvyklé náklady spojené s užíváním pronajatého prostoru (např. malby, nátěry, výměnu světelných zdrojů apod.), jakož i náklady na odstranění těch vad, jež způsobil nebo které vznikly či byly způsobeny třetí osobou, která se v prostoru nájmu pohybovala na základě dohody s nájemcem v důsledku prováděné činnosti.

4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, jež je povinen pronajímatel provést.
5. Jakékoliv stavební úpravy a technické zhodnocení v prostoru tvořícím předmět nájmu mohou být provedeny jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce odpovídá za řádné zabezpečení pronajatých prostor (zamykání kanceláře, uzavírání oken a vypínání elektrických spotřebičů v době nepřítomnosti), za dodržování předpisů o bezpečnosti práce, požární ochraně, hygieně a ochrany životního prostředí. Nájemce je povinen umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních podmínek.
7. Po skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory předat pronajímateli vyklizené a uvedené do původního stavu, v jakém je převzal k užívání, pokud nebude dohodnuto jinak a to včetně příslušného počtu klíčů. Předání prostor bude potvrzeno předávacím protokolem, který bude podepsán oběma smluvními stranami.
8. Nájemce je povinen uložit klíč od pronajatých prostor v zapečetěné obálce z bezpečnostních důvodů (požár, vytopení apod.) v kanceláři správce v přízemí budovy.
9. Nájemce je oprávněn s písemným souhlasem pronajímatele dát prostor do podnájmu.
10. Pronajímatel umožní nájemci přeložení telefonních linek, včetně napojení internetu a počítačové sítě.
11. Pronajímatel je povinen v případě převodu vlastnictví k pronajímaným nemovitostem seznámit nového vlastníka se zněním této smlouvy, jinak odpovídá za případně vzniklou škodu.

## V.

### Smluvní sankce

1. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu nejpozději ke dni ukončení této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 800,- Kč za každý den prodlení s jeho vyklizením.
2. V případě prodlení s úhradou nájemného, energií či jiných služeb oprávněně mu vyúčtovaných pronajímatelem je nájemce povinen zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká práva pronajímatele na úhradu škody, která mu v případě porušení povinností nájemce prokazatelně vznikne. Tuto škodu je oprávněn vymáhat samostatně a nezávisle na smluvní pokutě.

## VI.

### Skončení nájmu

1. Nájemní smlouva může být ukončena:
  - dohodou smluvních stran
  - výpovědí

2. Každá ze smluvních stran je oprávněna smlouvu vypovědět v případě, že druhá strana bude porušovat zákonné povinnosti uvedené v zákoně 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném a účinném znění, přičemž se jedná zejména o tyto důvody:
  - nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu se smlouvou
  - nájemce je více než 10 dní v prodlení s úhradou nájemného a ceny dalších služeb poskytovaných pronajímatelem dle této smlouvy
  - nájemce nehradí nájemné, které bylo poskytovatelem upraveno dle čl. II odst. 5 smlouvy
  - pronajímatel není schopen zajistit služby spojené s nájmem upravené v této smlouvě

Výpovědní doba je v tomto případě jeden měsíc od doručení písemné výpovědi a to písemně na adresu nájemce případně do jeho datové schránky.

3. Dále každá ze smluvních stran může vypovědět tuto smlouvu ve formě písemné výpovědi bez udání důvodu s šestiměsíční výpovědní dobou.
4. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou originálních vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení této smlouvy.
2. Jakékoliv uměny, doplnění a dodatky této smlouvy lze uskutečnit pouze písemně s podpisy obou smluvních stran vyjma změny odpovědných osob za plnění této smlouvy a jejich kontaktních údajů.
3. Odpovědnými osobami za plnění této smlouvy jsou:
  - za pronajímatele: [REDACTED]
  - za nájemce: Mgr. [REDACTED]
4. Práva a povinnosti smluvních stran se řídí touto smlouvou a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném a účinném znění.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Ke splnění povinnosti uveřejnit tuto smlouvu zákonem stanoveným způsobem se zavazuje nájemce.
6. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly projednat, 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 vykládány v rozporu s výslovným ustanovením této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
7. Pronajímatel se zavazuje během plnění smlouvy i po ukončení smlouvy zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dozví od nájemce v souvislosti s plněním smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je od této smlouvy oprávněn odstoupit, pokud

nebude schválena částka ze státního rozpočtu následujícího roku, která je potřebná k úhradě za poskytované plnění dle této smlouvy v následujícím roce. Nájemce prohlašuje, že do 30 dnů po vyhlášení zákona o státním rozpočtu ve Sbírce zákonů oznámí pronajímateli, jestliže nebyla schválena částka ze státního rozpočtu následujícího roku, která je potřebná k úhradě za plnění poskytované podle této smlouvy v následujícím roce.

9. Pronajímatel je ve smyslu ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále „ZFK“), osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů nebo z veřejné finanční podpory, tj. pronajímatel je povinen podle § 13 ZFK poskytnout požadované informace a dokumentaci kontrolním orgánům (Řídicímu orgánu Operačního programu Technická pomoc Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Ministerstvu financí ČR, Evropské komisi, Evropskému účetnímu dvoru, Evropskému úřadu pro boj proti podvodům, Nejvyššímu kontrolnímu úřadu, příslušnému finančnímu úřadu a dalším oprávněným orgánům) a vytvořit kontrolním orgánům podmínky k provedení kontroly vztahující se ke smluvnímu vztahu a poskytnout jim součinnost.
10. Smluvní strany prohlašují, že mají zájem uzavřít tuto smlouvu a že si vzájemně sdělily všechny skutkové a právní okolnosti potřebné k uzavření platné smlouvy.
11. Pronajímatel není oprávněn postoupit pohledávky vyplývající z této smlouvy bez písemného souhlasu druhé smluvní strany.

Ve Zlíně dne 29. 3. 2017

V Praze dne 29. 3. 2017

**Stass, a.s.** ①

Zlín, Lázeňská 5590, PSČ 760 01  
IČO: CZ18811396

Nájemce:

JUDr. Petr Kozsypal  
Stass, a.s.  
předseda představenstva

.....  
**Ing. Radek Kobza**  
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
vedoucí Oddělení publicity EU

.....  
**Stanley Vachuta**  
Stass, a.s.  
člen představenstva