

# NAJEMNÍ SMLOUVA

## Článek 1

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

Zlín, K majáku 5001, PSČ 761 23

Zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud Brno, oddíl C, vložka 44640

Jednající: **Ing. Jaroslav Horáček** - jednatel společnosti

IČ: 26913453

DIČ: CZ 26913453

Bankovní spojení: KB Zlín, č. ú.:86-2254640277/0100

Ve věcech plnění smlouvy pověřen k jednání: xxxxxxxxxxxxxx, správa budov a majetku  
(dále jen pronajímatel)

### **Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace**

Adresa : K majáku 5001, PSČ 761 23 Zlín

Zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud Brno, oddíl Pr., vložka 295

Jednající: **Ing. Bronislav Malý** - ředitel

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Praha, č. ú.: 3464732/0800

IČ: 70934860

DIČ: CZ70934860

(dále jen nájemce).

## Článek 2

- 2.1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitého majetku - administrativní budovy č. p. 5001 stojící na pozemku p. č. st. 7405, budovy bez čp/če stojící na pozemku p. č. st. 7404 a pozemku p. č. 4383/1 ostatní plocha, vše je zapsáno u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín na LV č.21218 pro obec Zlín, k. ú. Zlín.
- 2.2. Strany této smlouvy se dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména z. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a z.č.40/1964 Sb. občanský zákoník na nájemní smlouvě.

## Článek 3

- 3.1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy.

## Clánek 4

Číslo smlouvy pronajímatele: C Aj 2.0A7.

Číslo smlouvy nájemce:

- 4.1. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou **nebytové prostory** (dále jen předmět nájmu), nacházející se **v objektu**
- a) ve Zlíně, budova č. p. 5001 stojící na st. p. č. 7405 - druhé poschodí, a to:  
1 kancelář
  - b) ve Zlíně, budova bez č. p./ev. č. stojící na st. p. č. 7404 - první a druhé nadzemní podlaží  
18 kanceláří  
- 9 místností (sklady, sociální zařízení, kuchyně)
  - c) ve Zlíně, budova bez č.p./ev.č. stojící na st.p.č. 7404 - suterén, a to:  
- 6 vnitřních parkovacích stání

Spolu s výše popsány nebytovými prostory je nájemce oprávněn spoluužívat také společné prostory předmětného objektu, a to vstupní vestibul, schodiště, spojovací chodby objektu.

- 4.2. Předmětem nájmu je také **část p. č. 4383/1** vymezená pro 7 venkovních parkovacích stání.

## Clánek 5

Podrobná specifikace pronajatých nebytových prostor, vnitřních a venkovních parkovacích stání je uvedena v příloze číslo 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

## Clánek 6

- 5.1. Účelem nájmu je účel užívání předmětu nájmu podle ustanovení čl. 4 této nájemní smlouvy. Předmět nájmu bude užíván výlučně k účelům, k nimž je stavebně a technicky určen.

## Clánek 7

- 6.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
- 7.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy.
- 7.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 7.3. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 7.2. této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu a vody.

7.4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. \_\_\_\_\_

### **Článek 8**

- 8.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 8.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek všech služeb uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 8.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle.
- 8.5. Nájemce je povinen respektovat provozní řád průmyslového areálu pronajímatele.
- 8.6. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorech tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.
- 8.7. Nájemce podpisem nájemní smlouvy současně potvrzuje, že byl seznámen a poučen:
- a) s požárně nebezpečnými místy
  - b) s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic - 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)
- 8.8. Při požáru se nájemce řídí požárními poplachovými směrnicemi.
- 8.9. Nájemce je povinen kromě povinností, které má uloženy obecně závaznými předpisy, seznamovat s požární ochranou a zásadami bezpečné práce své zaměstnance.
- 8.10. Kontrolu věcných prostředků požární ochrany zajišťuje pronajímatel.
- 8.11. 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.
- 8.12. Obě strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem:
- a) v pronajatém prostoru provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví svých zaměstnanců 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 platného vládního nařízení č.494/2001 Sb..
  - c) Pokud se přihodí pracovní úraz zaměstnanci nájemce v prostoru pronajímatele, přizve si pověřeného pracovníka pronajímatele a společně pracovní úraz zaregistrují. Předkládat tyto záznamy o pracovních úrazech právním subjektům, uvedeným ve výše specifikovaném nařízení vlády, je povinností nájemce.

## Clánek 9

Číslo smlouvy pronajímatele: C \ | 9.oVy-

číslo smlouvy nájemce:

## Clánek 10

9.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

10.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 10.2. této smlouvy.

10.2. Veškeré úpravy provedené nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v

## Clánek 11

žádosti nájemce. Veškeré úpravy či novou stavbu provede nájemce na svůj náklad a nebezpečí.

11.1. V souladu s ustanovením čl. 8.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné a cenu níže popsaných služeb.

11.2. **Nájemné za nebytové prostory** je stanoveno dohodou pronajímatele a nájemce, je osvobozeno od DPH /dle Zákona o DPH § 56 odst. 3/ a je stanoveno takto:

Prostory	Plocha celkem /m <sup>2</sup> /	Cena bez DPH za m <sup>2</sup> /rok	Částka bez DPH celkem/rok
a) Kancelářské prostory	469,42	582,35	273 366,74
b) sociální zařízení, kuchyně	145,08	109,00	15 813,72
c) Sklady (archiv)	20,00	294,12	5 882,40
d) Společné prostory	38,56	109,00	4 203,04
<b>Celkem</b>			<b>299 265,90</b>
<b>Výše nájemného za nebytové prostory za rok osvobozeno od DPH</b>			<b>299 265,90 Kč</b>
<b>Výše nájemného za nebytové prostory za čtvrtletí osvobozeno od DPH</b>			<b>74 816,47 Kč</b>

**Nájemné za vnitřní a venkovní parkovací plochu** je stanoveno dohodou pronajímatele a nájemce takto:

Prostory	Plocha celkem /m <sup>2</sup> /	Cena bez DPH za m <sup>2</sup> /rok	Částka bez DPH celkem/rok
e) vnitřní parkovací plocha	130,20	350,00	45 570,00
f) venkovní parkovací plocha	87,50	70,00	6 125,00
<b>Celkem</b>			<b>51 695,00</b>
<b>Výše nájemného za vnitřní a venkovní parkovací plochu za rok bez DPH</b>			<b>51 695,00 Kč</b>
<b>Výše nájemného za vnitřní a venkovní parkovací plochu za čtvrtletí bez DPH</b>			<b>12 923,75 Kč</b>

K nájemnému za vnitřní a venkovní parkovací plochu bude připočtena DPH v zákonem dané výši.

Platba nájemného bude prováděna čtvrtletně dopředu, vždy na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Faktura je splatná do 14 kalendářních dnů ode dne jejího prokazatelného doručení nájemci, a to na účet v ní uvedený.

Spolu s nájmem nebytových prostor se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci tyto služby :

#### 11.3. Platba za služby úplatné měsíčně:

##### a) **Vodné + stočné**

- dle normy VaK 16 m<sup>3</sup>/osobu/rok.

cena dle aktuálního ceníku x 16 m<sup>3</sup> x počet pracovníků nájemce v účtovaném období.

##### b) **Úklid prostor** (včetně spotřebovaného materiálu)

Jedná se o úklid poměrné části společných prostor. Bude hrazen měsíční přefakturací na základě faktury zaslané poskytovatelem úklidových služeb. Dle smlouvy o provedení úklidových prací částka za úklid 1 m<sup>2</sup> činí 14,46 Kč. Celková plocha, kde budou prováděny úklidové práce je 38,56 m<sup>2</sup> /viz příloha č. 4/.

Úhrada úklidových prací činí celkem za rok 38,56 m<sup>2</sup> x 14,46 Kč x 12 měsíců = 6 690,93 Kč bez DPH + DPH v zákonem dané výši.

Úhrada úklidových prací činí celkem za měsíc 38,56 m<sup>2</sup> x 14,46 Kč = 557,58 Kč/měsíc bez DPH + DPH v zákonem dané výši.

#### 11.4. Další služby úplatné měsíčně:

##### a) **Obsluha telefonní ústředny**

Poplatky za telefonní klapky včetně podílu nákladů na obsluhu budou hrazeny měsíčně:

1 klapka = 80,00 Kč/měs. + DPH v zákonem dané výši.

24 klapek = 1 920,00 Kč/měs. + DPH v zákonem dané výši.

Podrobný přehled klapek je uveden v příloze č. 2.

##### b) **Hovorné** bude hrazeno měsíčně přefakturací dle skutečných nákladů.

Platba za úplatné služby bude prováděna měsíčně zpětně, vždy na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. Faktura je splatná do 14 kalendářních dnů ode dne jejího prokazatelného doručení nájemci, a to na účet pronajímatele v ní uvedený.

Cena služeb může být změněna na základě cen dodavatelem těchto služeb, vždy po dohodě obou smluvních stran.

#### 11.4. Platba za služby úplatné čtvrtletně:

##### a) **Zajištění likvidace odpadu**

10 085,00 Kč/rok = **2 521,25 Kč/čtvrtletí** + DPH v zákonem dané výši.

**b) Elektrická energie**

Bude hrazena čtvrtletně přefakturací dle skutečné spotřeby vykázané odpočtovým elektroměrem.

Výjimku tvoří kanceláře č. 310, 311, 324 a 404. Vzhledem k tomu, že zde není odpočtový elektroměr, je oběma smluvními stranami dohodnuta částka za spotřebovanou elektrickou energii ve výši 3 590,- Kč bez DPH. K ceně energie bude dopočtena DPH v zákonem dané výši.

**c) Vytápění**

Náklady budou hrazeny čtvrtletně přefakturací dle skutečné spotřeby v poměru k vytápěné ploše, která činí **673,06 m<sup>2</sup>** /viz příloha č. 3/.

Platba za úplatné služby bude prováděna čtvrtletně zpětně, vždy na základě daňového dokladu (faktury) pronajímatele. Faktura je splatná do 14 kalendářních dnů ode dne jejího doručení, a to na účet pronajímatele v ní uvedený.

Cena služeb může být změněna na základě cen dodavatelem těchto služeb, vždy po dohodě obou smluvních stran.

**11.5. Zabezpečení objektu**

Pronajaté prostory jsou vybaveny elektronickým zabezpečovacím systémem Paradox, který je propojen s elektronickým zabezpečovacím systémem pronajímatele.

Pronájem části elektronického zabezpečovacího systému činí **4 000,00 Kč/měs.**

**Clánek 12**

**Nájemné bude fakturováno čtvrtletně ve výši 12 000,00 Kč + DPH v zákonem dané výši.**

- 12.1. Vyúčtování služeb bude prováděno v souladu s termíny stanovenými pro vyúčtování ceny poskytovaných služeb velkododavatelé. Nájemce uhradí vyúčtování ceny těchto služeb na základě faktury pronajímatele, mající náležitosti daňového dokladu. Faktura je splatná do

**Clánek 13**

14. kalendářních dnů ode dne jejího prokazatelného doručení nájemci a to na účet pronajímatele v ní uvedený.

- 13.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smlouvu je možno ukončit vzájemnou písemnou dohodou, nebo písemnou výpovědí doručenou druhému účastníkovi smlouvy. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi, nebo se stanoví dohodou smluvních stran.

- 13.2. V pochybnostech se má za to, že výpověď je druhému účastníkovi smlouvy doručena do 3

**Clánek 14**

dnů po prokazatelném odeslání písemné výpovědi na adresu účastníka smlouvy zapsanou v záhlaví této smlouvy.

- 14.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy musí být písemné a oběma účastníky podepsané, jinak jsou neplatné.

- 14.2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2012 a platnosti podpisy smluvních stran.

Číslo smlouvy pronajímatele: C 1c^L-

Číslo smlouvy nájemce

14.3. Smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží jedno pare smlouvy a nájemce dvě pare smlouvy.

Pronajímatel:

**Rozhodnuto usnesením Rady Zlínského kraje č. j. 1111/R24/11**  
Nájemce:

Ve Zlíně dne

1< +420

(D

Ing. Jaroslav Horáček  
jednatel společnosti

Ve Zlíně dne

Ředitelstvi silnic Zlínského kraje

Ing. Bronislav Malý  
ředitel organizace