
NÁJEMNÍ SMLOUVA č. SML/23/24/08/026

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

Pronajímatel:

- Technologické inovační centrum s.r.o.**
se sídlem Vavrečkova 5262, 760 01 Zlín
IČ:26963574
DIČ: CZ26963574, plátce DPH
Zastoupená Ing. Lukášem Trčkou, Ph.D., jednatelem
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 48562
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Zlín
Č. účtu: xxxxxxxx
tel: xxxxxxxxxx
mail: xxxxxxx
ID DS: 7sr6kpy

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Nájemce:

- Industry Servis ZK, a.s.**
se sídlem Holešovská 1691, 769 01 Holešov
IČ: 63080303
DIČ: CZ63080303, plátce DPH
Zastoupená Ing. Radovanem Macháčkem, předsedou představenstva
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1952
Bankovní spojení: Česká spořitelna
Č. účtu: xxxxxxxx
tel: xxxxxxxx
email xxxxxxx
email pro fakturaci: xxxxxxx
ID DS: 5gmtsb3

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále v této smlouvě také jednotlivě jako „Smluvní strana“ a společně jako „Smluvní strany“)

I.

Prohlášení Pronajímatele

- Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Smlouvy o výpůjčce nemovitosti č. 40000 23 1130 uzavřené dne 14. 7. 2023 se Statutárním městem Zlín, IČ: 00283924, oprávněným uživatelem nemovitosti, a to budovy č.p. 5262, ul. Vavrečkova, postavené na pozemku parc. č. st. 3302, zapsané u katastrálního úřadu pro Zlínský

kraj, Katastrální pracoviště Zlín, katastrální území Zlín, obec Zlín, okres Zlín, na LV č. 10001 (dále též jen jako „Budova“) a že je oprávněn k uzavření této nájemní smlouvy dle čl. II., odst. 1. Smlouvy o výpůjčce.

II. **Předmět nájmu**

2.1. Předmětem nájmu dle této smlouvy je prostor sloužící k podnikání, umístěný ve [3.] nadzemním podlaží budovy, a to:

- místnost č. [329.5] (místnost č. [319] podle orientačního systému budovy, podlahová plocha o výměře [18,26] m², kancelář),
- místnost č. [328.3] (místnost č. [320] podle orientačního systému budovy, podlahová plocha o výměře [55,98] m², kancelář),
- místnost č. [328.1-2] (místnost č. [321] podle orientačního systému budovy, podlahová plocha o výměře [55,39] m², kancelář)

na adrese Vavrečkova 5262. Celková podlahová plocha prostoru činí [129,63] m². Přesné polohové zobrazení prostoru je zachyceno v plánu, který jako Příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy. Podlahová krytina je PVC (328.1-2, 328.3) a koberec (329.5), prostor je vybaven vertikálními žaluziemi.

2.2. Předmětem nájmu dle této smlouvy je dále prostor ve [3.] nadzemním podlaží budovy, a to místnost č. [326], kuchyňka, o celkové výměře místnosti 6,20 m² (dále také jen jako „kuchyňka“). Nájemce bere na vědomí, že vedle Nájemce jsou oprávněni k užívání kuchyňky také ostatní nájemci Budovy.

Pro účely této smlouvy se dále prostor sloužící k podnikání a kuchyňka budou nazývat také jako „**Předmět nájmu**“.

2.3. Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu včetně všech součástí a příslušenství k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné a užívat tento Předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2.4. Nájemce prohlašuje, že skutečnosti týkající se Předmětu nájmu, jsou mu dobře známy, když si Předmět nájmu důkladně prohlédl před uzavřením této smlouvy, a že Předmět nájmu se nachází ve stavu plně způsobilém k nastěhování a užívání, k účelu uvedeném v čl. III. této smlouvy.

2.5. Popis stavu Předmětu nájmu, jeho zařízení, a vybavení prostor sloužících k podnikání jsou podrobně uvedeny v Protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu podepsaném oprávněnými osobami Smluvních stran. Fotodokumentace stavu Předmětu nájmu bude tvořit přílohu Protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu.

2.6. Předmětem této smlouvy je také právo Nájemce užívat (ne však výhradně) společné části budovy (dále také jen „**Společné části Budovy**“). Vedle Nájemce jsou oprávněni k užívání společných částí budovy také ostatní vlastníci, nájemci či jiní uživatelé prostor v budově.

III. **Účel nájmu**

3.1 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu jako prostor sloužící k podnikání, konkrétně kancelářské prostory za účelem výkonu činností, které souvisí se zatraktivněním Zlínského kraje pro investory, šířením inovací a technologií do hospodářské praxe, marketingových, rozvojových a vzdělávacích aktivit a dalších činností souvisejících s rozvojem podnikání, investic a oborů s vysokou přidanou hodnotou

3.2 Nájemce je oprávněn provést změnu vybočující ze sjednaného účelu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Taková změna účelu nicméně nesmí vést ke změně účelu užívání Budovy. Uvedené platí i v případě nepodstatné změny poměrů na straně Nájemce.

3.3 Nájemce je oprávněn Předmět nájmu uveden v odst. 2.1. a 2.2. využívat výhradně k účelu tomu určenému.

IV.

Doba nájmu

4.1. Nájem je sjednáván na **dobu určitou** v trvání **od 1. 2. 2024 do 31. 12. 2025**.

4.2. Smluvní strany vylučují použití ust. § 2285 občanského zákoníku, a prodloužení sjednané doby nájmu je tak možné jen písemnou dohodou Pronajímatele a Nájemce.

V.

Předání a převzetí prostoru

5.1. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán ve dvou vyhotoveních předávací protokol, kdy jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce. Předávací protokol sepíše Pronajímatel za součinnosti Nájemce za podmínek uvedených v odst. 2.5.

5.2. Minimální obsahové náležitosti předávacího protokolu jsou následující:

- a) označení osob, které se předání zúčastní, tj. Pronajímatele a Nájemce nebo jejich oprávněné zástupce,
- b) místo předání Předmětu nájmu,
- c) den předání Předmětu nájmu,
- d) přesný a podrobný popis stavu Předmětu nájmu,
- e) počet klíčů a jejich určení, počet karet od stupních dveří včetně kódu k zabezpečovacímu systému Budovy,
- f) potvrzení o seznámení Nájemce s provozním řádem budovy, požárním řádem a jednotným informačním systémem Budovy,
- g) podpisy osob, které budou účastny předání a převzetí Předmětu nájmu,
- h) fotodokumentace Předmětu nájmu.

5.3. Pravidla užívání Předmětu nájmu a společných částí Budovy týkající se zejména zabezpečení Budovy, bezpečnostních opatření a dalších povinností jsou uvedeny v provozním řádu budovy, požárním řádu a jednotném informačním systému Budovy, kdy podpisem této smlouvy a podpisem předávacího protokolu Nájemce potvrzuje, že byl s provozním řádem Budovy, požárním řádem a jednotným informačním systémem Budovy seznámen a zavazuje se jej dodržovat.

VI.

Nájemné, platby za služby a ostatní platby

6.1. **Nájemné**

6.1.1. Sjednaná výše nájemného za Předmět nájmu dle odst. 2.1. činí částku ve výši **2.200,- Kč/m2/rok** (slovy: dva tisíce dvě stě korun českých za metr čtverečný ročně), tj. [23.765,50] Kč měsíčně.

6.1.2. Sjednaná výše nájemného za Předmět nájmu dle odst. 2.2. činí částku ve výši **[150],- Kč** (slovy: sto padesát korun českých) měsíčně.

6.1.3. Nájemné dle odst. 6.1.1. a 6.1.2. se pro účely této smlouvy bude nazývat také jako „**Nájemné**“.

6.1.4. Společně s nájemným se Nájemce zavazuje platit úhradu služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**Platby na služby**“) ve výši a za podmínek stanovených v odst. 6.2. této smlouvy, zahrnující zejména vodné, stočné, srážkovou vodu, dodávku tepla, odvoz komunálního odpadu, dodávku el. energie a el. energie pro spol. prostory, vytápění spol. prostor, úklid spol. prostor a údržbu Předmětu nájmu, celoroční údržbu prostor kolem Předmětu nájmu, ostrahu Předmětu nájmu, služby recepcie. Služby spojené

s užíváním Předmětu nájmu nezahrnují úhradu poplatku za rozhlas, televizi, což Nájemce bere na vědomí s tím, že se současně zavazuje tyto poplatky hradit řádně a včas příslušným poskytovatelům těchto služeb.

6.1.5. Nájemné činí částku celkem ve výši **[23.915,50] Kč** měsíčně.

6.1.6. Nájemné je Nájemce povinen uhradit bezhotovostně zpětně za předchozí kalendářní měsíc na základě faktury – daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem na bankovní účet uvedený ve faktuře – daňovém dokladu, přičemž dnem zdanitelného plnění je poslední kalendářní den předchozího měsíce. Faktura – daňový doklad bude obsahovat náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „zákon o DPH“) a bude zaslána na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nájemné je splatné ve lhůtě 14 dnů ode dne vystavení faktury – daňového dokladu Pronajímatelem.

6.1.7. V případě, že je Nájemce plátcem DPH, bude mu k cenám Nájemného připočtena daň z přidané hodnoty. V případě, že Nájemce není plátcem DPH, Nájemné za užívání Předmětu nájmu bude fakturováno jako plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty. Pokud se Nájemce po dobu trvání nájemní smlouvy plátcem DPH stane, je povinen tuto skutečnost oznámit Pronajímateli, a to nejpozději k poslednímu dni v měsíci, ve kterém se plátcem daně stane. Za měsíc, ve kterém se stal Nájemce plátcem DPH, jakožto za všechny následující měsíce, mu bude k cenám Nájemného připočtena DPH. Sazba DPH je stanovena dle zákona o DPH platného v době fakturace.

6.2. Platby za služby

6.2.1. Nájemce se zavazuje platit vedle Nájemného Pronajímateli platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním a provozem Předmětu nájmu, a to:

- a) odebranou elektrickou energií,
- b) teplo,
- c) vodné a stočné, srážková voda,
- d) úklid,
- e) odvoz běžného komunálního odpadu,
- f) zabezpečení společných prostor,
- g) služby recepce,
- h) celoroční údržbu prostor kolem Budovy.

6.2.2. Platby za služby dle písm. a) – c)

6.2.2.1. Platby za služby dle písm. a) – c) Nájemce povinen uhradit bezhotovostně zpětně za předchozí kalendářní měsíc na základě faktury – daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem na bankovní účet uvedený ve faktuře – daňovém dokladu. Faktura – daňový doklad bude obsahovat náležitosti daňového dokladu dle zákona o DPH a bude zaslána na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy vždy za kalendářní měsíc, za který jsou tyto služby účtovány. Faktura – daňový doklad Pronajímatele je vystaven na základě daňového dokladu dodavatele těchto služeb po odečtu z příslušných měřidel dle stanovených přepočtů. Metodika přepočtu úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu je Přílohou č. 2 této smlouvy. Úhrady za tato plnění jsou splatné ve lhůtě 14 dnů ode dne vystavení faktury – daňového dokladu Pronajímatelem, a to stejným způsobem jako Nájemné. Pronajímatel je povinen na požádání předložit Nájemci daňové doklady vystavené dodavateli těchto plnění.

6.2.3. Platby za služby dle písm. d) – h)

6.2.3.1. Platby za služby dle písm. d) – h) činí částku ve výši ve výši **205 Kč/m²/rok** (slovy: dvě stě pět korun českých za metr čtverečný ročně), tj. **[2.214,51] Kč** měsíčně. Rozsah úklidu je specifikován v Příloze č. 3 této smlouvy. Platby za služby dle odst. 6.2.1., písm. d) – h) je Nájemce povinen uhradit bezhotovostně zpětně za předchozí kalendářní měsíc na základě faktury – daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem na bankovní účet uvedený ve faktuře – daňovém dokladu. Faktura – daňový doklad bude obsahovat náležitosti daňového dokladu dle zákona o DPH a bude zaslána na e-mailovou adresu

Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Platby za tyto služby jsou splatné ve stejné lhůtě a stejným způsobem jako Nájemné.

- 6.2.4. K platbám za služby bude připočtena daň z přidané hodnoty. Sazba DPH je stanovena dle zákona o DPH platného v době fakturace.

6.3. Ostatní platby

- 6.3.1. Nájemce se zavazuje uhradit poplatek za vydání vstupní karty ve výši 100,- Kč za jednu vstupní kartu. Nájemce se dále zavazuje uhradit poplatek ve výši 100,- Kč za každé další provedené překódování již vydané vstupní karty vyvolané požadavkem Nájemce nebo nesprávným užíváním vstupní karty. V případě ztráty nebo poškození vstupní karty se Nájemce zavazuje uhradit částku ve výši 300,- Kč za jednu vstupní kartu. Pro úplnost Pronajímatel uvádí, že vstupní karta je Nájemci pouze zapůjčena a při skončení nájmu je Nájemce povinen vstupní kartu Pronajímateli nepoškozenou vrátit.
- 6.3.2. Nájemce se zavazuje uhradit poplatek ve výši 500,- Kč za zavedení označení sídla nebo provozovny do jednotného informačního systému Budovy. Nájemce se dále zavazuje uhradit poplatek ve výši 500,- Kč za každou další změnu označení sídla nebo provozovny v jednotném informačním systému Budovy vyvolanou požadavkem Nájemce.
- 6.3.3. Telefony a internet si zajistí Nájemce sám a na vlastní náklady, a to včetně úhrad za užívání těchto telekomunikačních zařízení. Pronajímatel poskytne Nájemci za tímto účelem technické informace. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli náklady prokazatelně vzniklé v souvislosti se zřízením, provozem a údržbou těchto zařízení. Rozsah těchto nákladů musí být smluvními stranami předem dohodnut. Podmínky připojení k internetu tvoří Přílohu č. 4. této smlouvy.
- 6.3.4. Zabezpečení Předmětu nájmu uvedeného v čl. II. odst. 2.1. si zajistí Nájemce sám se správcem systému a na vlastní náklady, bude-li chtít Nájemce Předmět nájmu zabezpečit. Jedná se o pořízení a připojení čidla nebo čidel prostoru se zapojením na zabezpečovací systém společných prostor. Pronajímatel poskytne Nájemci za tímto účelem technické informace. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli náklady prokazatelně vzniklé v souvislosti se zřízením a zapojením tohoto zařízení. Rozsah těchto nákladů musí být smluvními stranami předem dohodnut.
- 6.3.5. Ostatní platby dle odst. 6.3. jsou splatné na základě faktury – daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem a zasláno na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy a jsou splatné ve stejné lhůtě a stejným způsobem jako Nájemné.
- 6.3.6. K ostatním platbám bude připočtena daň z přidané hodnoty. Sazba DPH je stanovena dle zákona o DPH platného v době fakturace.
- 6.4. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je Pronajímatel každoročně vždy k 1. únoru příslušného roku (počínaje 1. únorem 2025) oprávněn jednostranně zvýšit sjednané Nájemné, platby za služby a ostatní platby o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
- 6.5. Povinnost uhradit Nájemné, platby za služby a ostatní platby je splněna připsáním příslušné platby na účet Pronajímatele v přesné výši nejpozději ke dni splatnosti.

VII.

Podnájem

- 7.1. Nájemce smí Předmět nájmu nebo jeho část podnajímt třetím osobám pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce zůstává po celou dobu trvání této smlouvy vůči Pronajímateli v plném rozsahu smluvním a platebním partnerem. Nájemce zároveň plně zodpovídá Pronajímateli za dodržování příslušných ustanovení této smlouvy podnájemci. Podnájemní vztahy skončí nejpozději společně s nájemním vztahem dle této smlouvy.

VIII.

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu nejpozději první den nájmu dle čl. IV. odst. 4.1. této smlouvy, a to ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy, a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu po dobu trvání této smlouvy.
- 8.2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a Nájemce je povinen strpět vstup Pronajímatele v pracovních dnech a ve vhodné denní dobu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, a dále za účelem prohlídky zájemce o nájem Předmětu nájmu, který má být znovu pronajat, v době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, a to za přítomnosti Nájemce či osoby oprávněné jednat za Nájemce. V případech havárie a za účelem odvrácení hrozící škody, či zmenšení jejích následků, má Pronajímatel právo vstoupit do Předmětu nájmu kdykoliv, i bez osoby Nájemce či osoby oprávněné jednat za Nájemce. Bez zbytečného odkladu poté musí Pronajímatel Nájemce o takovém vstupu písemně nebo telefonicky, případně e-mailem informovat, včetně sdělení důvodu vstupu, délky pobytu v Předmětu nájmu a případných následků takového vstupu.

IX.

Práva a povinnosti Nájemce

- 9.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k sjednanému účelu v nájemní smlouvě.
- 9.2. Nájemce je povinen hradit veškeré platby dle této smlouvy.
- 9.3. Nájemce je dále povinen dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování a užívání Předmětu nájmu, včetně pravidel stanovených Provozním řádem Budovy, jednotným informačním systémem Budovy, dalšími pokyny vydanými Pronajímatelem a zajistit dodržování těchto předpisů svými zaměstnanci a/nebo spolupracujícími osobami a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány.
- 9.4. Nájemce odpovídá za škody na majetku Pronajímatele, které by vznikly v důsledku porušení takových předpisů uvedených v odst. 9.3. ze strany Nájemce a/nebo všech osob, které s ním Předmět nájmu užívají. Škodu je Nájemce povinen nahradit buď uvedením do původního stavu, a to po souhlasu Pronajímatele nebo dle domluvy s Pronajímatelem uhradit danou částku bezhotovostně na bankovní účet Pronajímatele.
- 9.5. Při podpisu této smlouvy je Nájemce povinen nahlásit Pronajímateli aktuální počet zaměstnanců, spolupracujících osob a dalších osob v prostoru a rovněž bezodkladně nahlásit jakékoliv změny v jejich počtu.
- 9.6. Nájemce je dále povinen umožnit Pronajímateli, správci a jiným pověřeným osobám vstup a provedení kontroly Předmětu nájmu, zejména za účelem kontroly dodržování požárních, bezpečnostních, ekologických, hygienických a další předpisů týkajících se provozování a užívání Předmětu nájmu. O zjištěných závadách, popř. neplnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany a/nebo nedodržování ekologických, hygienických předpisů bude po provedené kontrole sepsán zápis podepsaný zástupci obou smluvních stran nebo zástupci Statutárního města Zlín, ve kterém budou stanoveny i termíny pro odstranění zjištěných závad. Za zjištěné závady, které nebudou v dohodnutém termínu odstraněny, se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s odstraněním závad.
- 9.7. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoli stavební opravy či úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nepovolené stavební změny je Nájemce povinen odstranit neprodleně na výzvu Pronajímatele nebo na výzvu statutárního města Zlín. Rozsah schválených stavebních úprav bude uveden v písemném dodatku uzavřeném mezi Nájemcem a Pronajímatelem. Nájemce nemá nárok vůči Pronajímateli na náhradu jakýchkoli nákladů v souvislosti s provedením stavebních úprav Předmětu nájmu ani na slevu z Nájemného, a to ani po skončení nájemního vztahu. Pronajímatel a Nájemce tímto souhlasí a potvrzují, že hodnota jakýchkoli stavebních prací Nájemce majících povahu technického zhodnocení bude v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění odepisována Nájemcem a že Pronajímatel během doby nájmu nezvýší vstupní hodnotu vlastního hmotného majetku o hodnotu tohoto Nájemcem odepisovaného technického zhodnocení.

- 9.8. Na základě jakéhokoliv ukončení této smlouvy nebo na písemnou výzvu Pronajímatele bude Nájemce povinen bezodkladně a na vlastní náklady odstranit z Předmětu nájmu veškeré zhodnocení Nájemce, s ponecháním veškerých úprav pronajímaných prostor financovaných Pronajímatelem a bez jejich poškození, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Smluvní strany souhlasí, že v takovém případě s ohledem na ostatní ujednání této smlouvy nebude Nájemci příslušet jakákoliv kompenzace hodnoty v pronajímaných prostorách ponechaného zhodnocení Nájemce. Po ukončení této smlouvy nebo na výzvu Pronajímatele adresovanou Nájemci bezodkladně a na vlastní náklady odstranit z Předmětu nájmu veškeré zhodnocení Nájemce, s ponecháním veškerých úprav Pronajímaných prostor financovaných Pronajímatelem a bez jejich poškození, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, může bývalý Nájemce, který poskytl technické zhodnocení zahájit jednání s novým Nájemcem či zájemcem o nájem Předmětu nájmu za účelem vypořádání technického zhodnocení a prodeji tohoto technického zhodnocení novému Nájemci či zájemci o nájem Předmětu nájmu. V případě, že nový Nájemce technické zhodnocení od bývalého Nájemce koupí, je nový Nájemce také povinen veškeré zhodnocení na písemnou výzvu Pronajímatele bezodkladně a na vlastní náklady z Předmětu nájmu odstranit.
- 9.9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat Pronajímateli potřebu oprav, které je třeba na Předmětu nájmu provést a umožnit Pronajímateli provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli škodu, která vznikne tím, že Nájemce bez zbytečného odkladu neoznámí Pronajímateli potřebu oprav pronajatých prostor nebo neumožní jejich provedení.
- 9.10. Závady zjištěné na rozvodech tepla, vody, elektrické energie, resp. na zařízeních ohrožujících bezpečnost a zdraví osob je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli ihned, kdy se o závadě dozví
- 9.11. Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, které způsobil v Předmětu nájmu či Budově, včetně těch závad a poškození, které způsobili ti, kteří Předmět nájmu s Nájemcem užívají či Nájemce v něm navštěvují. Neodstraní-li Nájemce závady a poškození ani po předchozím upozornění ze strany Pronajímatele, má Pronajímatel právo závady a poškození odstranit sám na náklady Nájemce.
- 9.12. Nájemce je dále povinen strpět a umožnit vstup zástupci Statutárního města Zlín do Předmětu nájmu v případech nebezpečí prodlení při živelné události, havárii, či jiné obdobné neodkladné události, a to za předpokladu, že se Statutární město Zlín pokusilo předem o tomto kroku informovat Pronajímatele.
- 9.13. Nájemce je povinen dbát o vhodné zajištění svého majetku vneseného do prostor sloužících podnikání a je oprávněn učinit vhodná opatření k jeho zabezpečení a zajištění.
- 9.14. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci. V takovém případě má Nájemce právo na slevu z nájmu. Nájemce není oprávněn požadovat slevu z nájmu či služeb nebo ostatních plateb v případě provádění rekonstrukce nemovitosti či její opravy, pokud prováděná rekonstrukce či oprava nemovitosti, v níž se Předmět nájmu nachází, Nájemce neomezí v jeho podnikatelských aktivitách. Důkazní břemeno, k prokázání omezení v podnikatelské činnosti Nájemce, je na Nájemci.
- 9.15. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu nepřesahující částku 1.000,- Kč, jak jsou vymezeny obecně závazným právním předpisem. Pojem obvyklé udržování v sobě zahrnuje především provádění malby, výměnu žárovek, zásuvek, vypínačů, opravu podlah, či její nátěry atd. Náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, které přesáhnou částku 1.000,- Kč je povinen hradit Pronajímatel, s výjimkou stavebních úprav uvedených v odst. 9.7. – 9.8. a výmalby prostor po skončení doby trvání nájmu, které hradí Nájemce.
- 9.16. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli škodu, která vznikne tím, že Nájemce bez zbytečného odkladu neoznámí Pronajímateli potřebu oprav Pronajatých prostor nebo neumožní jejich provedení.
- 9.17. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Pronajímatele měnit způsob využití prostor sloužících k podnikání. Pronajímatelem odsouhlasené úpravy Předmětu nájmu provede Nájemce na svůj náklad, bez

nároku na jejich úhradu Pronajímatelem, pokud se účastníci této smlouvy písemně formou dodatku této smlouvy nedohodnou jinak.

- 9.18. Nájemce může Předmět nájmu opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, jejíž instalaci si Nájemce hradí sám, pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, Odboru majetkové správy, Oddělení správy nebytových prostor a Odboru kultury a památkové péče Magistrátu města Zlína.
- 9.19. Nájemce je také povinen poskytovat Pronajímateli informace nezbytné k průběžnému hodnocení rozvoje podnikatelské činnosti Nájemce (Nájemce není povinen poskytovat Pronajímateli informace týkající se jeho know-how, jakož ani informace důvěrné ani informace spadající pod obchodní tajemství nájemce či jeho smluvních partnerů).
- 9.20. Nájemce není oprávněn z klíčů mu svěřených vytvářet kopie nebo je půjčovat jiné třetí osobě s výjimkou jeho zaměstnanců nebo jiných spolupracujících osob s Nájemcem, pokud zároveň zaváže k zákazu půjčování klíčů třetím osobám tyto zaměstnance nebo spolupracující osoby.
- 9.21. Nájemce je oprávněn provést na vlastní náklady výměnu zámku Předmětu nájmu dle odst. 2.1. pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V případě, že Pronajímatel souhlasí s výměnou zámku, Nájemce je povinen předat Pronajímateli jeden funkční klíč od nového zámku pro havarijní případy.
- 9.22. Po skončení nájmu je Nájemce povinen vrátit veškeré předané vstupní karty a klíče.
- 9.23. Nájemce je povinen do 30 dnů ode dne ukončení nájmu provést změnu sídla nebo provozovny a ukončit užívání adresy Vavrečkova 5262, 760 01 Zlín jako své sídlo nebo provozovnu.
- 9.24. Nájemce je povinen nahlásit Pronajímateli veškeré elektrospotřebiče, které v Předmětu nájmu chce užívat a je oprávněn užívat jen ty, které mu Pronajímatel písemně schválil (postačuje i schválení e-mailem).
- 9.25. Zabezpečení Předmětu nájmu si Nájemce může zajistit sám na vlastní náklady. Bezpečnostním systémem Budovy jsou zabezpečeny pouze společné prostory Budovy.

X.

Pojištění

- 10.1. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájmu sjednané pojištění odpovědnosti Nájemce za škodu.
- 10.2. Nájemce na žádost Pronajímatele předloží Pronajímateli ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů od doručení písemné žádosti doklady o placení pojistného a kopie pojistných smluv. Porušení této povinnosti ze strany Nájemce je považováno za zvlášť hrubé porušení povinnosti ze strany Nájemce a Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

XI.

Skončení nájmu

- 11.1. Nájem zanikne:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) uplynutím doby trvání smlouvy o výpůjčce uvedené v odst. 1.1. této smlouvy,
 - c) písemnou dohodou uzavřenou mezi Pronajímateli a Nájemcem,
 - d) písemnou výpovědí Pronajímatele nebo Nájemce, a to z důvodů a za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, nebo v této smlouvě,
 - e) písemnou výpovědí kterékoli Smluvní strany i bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou,
 - f) okamžitou výpovědí Pronajímatele bez výpovědní doby z důvodů dle odstavce 11.7. tohoto článku smlouvy.

- 11.2. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou zejména v těchto případech:
- a) Nájemce hrubě porušil účel nájmu sjednaný touto smlouvou, nebo porušil jiné podstatné ustanovení této smlouvy,
 - b) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - c) má-li být nemovitá věc, v níž se Předmět nájmu sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a Pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - d) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku.
- 11.3. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou zejména v těchto případech:
- a) Nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného a/nebo plateb za služby a/nebo ostatních plateb, příp. jiného finančního závazku (sankce apod.).
- 11.4. Vypoví-li Nájemce Nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- 11.5. Každá ze Smluvních stran je oprávněna nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou i bez uvedení důvodu.
- 11.6. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
- 11.7. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu Předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

XII.

Vrácení Předmětu nájmu

- 12.1. Nájemce je povinen nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu Předmět nájmu odevzdat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, a to i včetně veškerého zařízení a vybavení, které bylo součástí a příslušenstvím Předmětu nájmu. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen Předmět nájmu předat nově bíle vymalovaný. Spolu s Předmětem nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli také všechny klíče, vstupní karty, které od něj obdržel. O vrácení Předmětu nájmu Pronajímateli bude sepsán protokol popisující stav Předmětu nájmu na konci nájemního vztahu.
- 12.2. Nájemce odstraní v Předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; Nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota Předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.
- 12.3. V případě, že Nájemce po zániku nájemního vztahu nevyklidí a nepředá Předmět nájmu ve lhůtě stanovené touto smlouvou, souhlasí s tím, aby Pronajímatel na náklady a nebezpečí Nájemce provedl vyklizení Předmětu nájmu, a to za pomoci třetího subjektu, jehož výběr ponechává Nájemce na uvážení Pronajímatele.
- 12.4. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného Nájemného a plateb za služby, neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně řádně odevzdá.

XIII.

Sankce

- 13.1. V případě prodlení Nájemce se zaplacením sjednaného Nájemného a/nebo plateb za služby a/nebo ostatních plateb za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý byt započatý den prodlení.
- 13.2. Vráti-li Nájemce Pronajímateli při skončení nájmu poškozenou vstupní kartu, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení mluvní pokuty ve výši 300,- Kč.
- 13.3. Nesplní-li Nájemce povinnost vyklidit Předmět nájmu a předat Pronajímateli ve lhůtě stanovené v této nájemní smlouvě, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý byt započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
- 13.4. V případě porušení povinnosti Nájemce podle bodu 9.23. a to do 30 dnů ode dne ukončení nájmu provést změnu sídla nebo provozovny a ukončit užívání adresy Vavrečkova 5262, 760 01 Zlín jako své sídlo nebo provozovny, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 300,- Kč za každý byt započatý den prodlení se splněním této povinnosti plynoucí mu z této smlouvy.
- 13.5. Smluvní pokuta je splatná sedmý (7.) den po doručení výzvy k jejímu zaplacení.
- 13.6. Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že ujednání o smluvní pokutě nemá vliv na náhradu škody. Smluvní strany jsou oprávněny požadovat náhradu škody způsobenou porušením povinností utvrzených smluvní pokutou, a to i ve výši smluvní pokutu přesahující.
- 13.7. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

XIV.

Poskytování služeb v rámci podnikatelského inkubátoru

- 14.1. Pronajímatel na základě této smlouvy může Nájemci poskytnout benefit umístění sídla společnosti, které je Nájemce společníkem nebo akcionářem (dále také jen jako „Inkubovaný subjekt“) v Předmětu nájmu za účelem podpory Nájemce v jeho další podnikatelské činnosti.
- 14.2. Bude-li mít Nájemce zájem o umístění sídla Inkubovaného subjektu v Předmětu nájmu, zašle Pronajímateli písemně žádost s identifikačními údaji Inkubovaného subjektu. Pronajímatel žádost Nájemce posoudí a vyrozumí Nájemce o dalším postupu. Pronajímatel je oprávněn žádost zamítnout i bez udání důvodu.
- 14.3. V případě, že bude žádost dle odst. 14.2. schválena, Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje poskytovat Inkubovanému subjektu následující služby:
- a) umístění sídla společnosti,
 - b) příjem a úschova pošty,
 - c) možnost pronájmu zasedací či prezentační místnosti za podmínek platných pro inkubované firmy.
- 14.4. Pronajímatel zajistí vyznačení Inkubovaného subjektu v budově v souladu s jednotným informačním systémem budovy. Označení provozovny bude uvedeno v souladu s touto smlouvou. V případě, že Nájemce do Předmětu nájmu sídlo Inkubovaného subjektu umístí, je povinen po zániku této Smlouvy své sídlo změnit a z Předmětu nájmu a budovy jej odhlásit. Výmaz sídla Inkubovaného subjektu v příslušném rejstříku musí být proveden nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení této smlouvy.
- 14.5. Zasedací či prezentační místnost je Inkubovaný subjekt oprávněn využívat pouze po předchozí rezervaci na recepci Budovy.
- 14.6. Nájemce se zavazuje zajistit, že Inkubovaný subjekt nepřevéde svá práva a závazky vzniklé na základě poskytování služeb v rámci podnikatelského inkubátoru na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 14.7. Nájemce je povinen poskytovat Pronajímateli informace nezbytné k průběžnému hodnocení rozvoje podnikatelské činnosti Inkubovaného subjektu (Inkubovaný subjekt není povinen poskytovat Poskytovateli informace týkající se jeho know-how, jakož ani informace důvěrné ani informace spadající pod jeho obchodní tajemství či jeho smluvních partnerů).

- 14.8. Poskytování služeb Nájemci a Inkubovanému subjektu končí společně s touto smlouvou.
- 14.9. Pronajímatel je oprávněn zpoplatnit jednorázové administrativní úkony spojené s vydáním podkladů pro zápis či změnu sídla Inkubovaného subjektu a za označení provozovny Inkubovaného subjektu dle aktuálně platného ceníku.
- 14.10. V případě, že Inkubovaný subjekt neprovede výmaz sídla Inkubovaného subjektu v příslušném rejstříku, ve stanovené lhůtě 30 dnů ode dne ukončení této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn vymáhat smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý, byť započatý den prodlení Inkubovaného subjektu s výmazem sídla z obchodního rejstříku po zániku této smlouvy. Smluvní pokuta je splatná desátý (10.) den po doručení výzvy k jejímu zaplacení.

XV.

Závěrečná ujednání

- 15.1. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, přičemž nejde o případ, kdy by neplatnost jednoho ustanovení způsobila ze zákona neplatnost celé smlouvy, ať již absolutní nebo relativní, nedotýká se taková neúčinnost nebo neplatnost jednotlivého ustanovení účinnosti ani platnosti ostatních ustanovení této smlouvy. Strany se zavazují nahradit takové neúčinné nebo neplatné ustanovení dohodou jiným ustanovením, které bude odpovídat co nejblíže zájmům, záměrům a ekonomickým cílům ustanovení neplatného.
- 15.2. Tato smlouva je sepsána ve dvou (2) sobě navzájem rovných stejnopisech, z nichž:
- a) jeden (1) stejnopis obdrží Pronajímatel,
 - b) jeden (1) stejnopis obdrží Nájemce.
- 15.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření Nájemce, přičemž Nájemce se zavazuje zaslat smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu dle zákona č. 340/2015, zákona o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Nájemce se zavazuje písemně (e-mailem) informovat Pronajímatele o datu uveřejnění této smlouvy v registru smluv (tj. o datu, od kdy je tato smlouva účinná). V případě, že Nájemce poruší svou povinnost smlouvu v registru smluv řádně zveřejnit, zavazuje se nahradit Pronajímateli veškerou škodu tím vzniklou.
- 15.4. Změny nebo dodatky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků.
- 15.5. Skutečnosti v této smlouvě blíže nespecifikované se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 15.6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich svobodné vůli, že nebyla uzavřena v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- 15.7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 – Polohové zobrazení Předmětu nájmu
 - Příloha č. 2 – Metodika přepočtu úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu
 - Příloha č. 3 – Rozsah úklidu
 - Příloha č. 4 – Podmínky připojení k Internetu

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Lukáš Trčka, Ph.D., jednatel

Ing. Radovan Macháček, předseda představenstva