



2. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze a výlučně jako provozní zázemí Správy Zlín. K jinému účelu může nájemce předmět nájmu využívat pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení je důvodem k okamžitému zrušení nájemní smlouvy ve smyslu článku VII. odst. 1 písm. b) této smlouvy.
3. Nájemce bude nebytové prostory uvedené odst. 1 písm. a) tohoto článku smlouvy využívat jako skladovací prostory, spisovnu, zasedací místnosti a kanceláře pro své zaměstnance a části pozemků uvedených v odst. 1 písm. b) tohoto článku smlouvy jako parkovací místa.

### III.

#### DOBA NÁJMU

1. Doba nájmu je stanovena na dobu osmi let ode dne předání předmětu nájmu.
2. Předpokládaný termín předání předmětu nájmu je 1. 10. 2025
3. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.
4. Nájemce předmět nájmu převezme pouze ve stavu způsobilém k řádnému užívání ke smlouvou stanovenému účelu, pronajaté prostory budou čisté, ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a při zajištění poskytování služeb souvisejících s nájmem dle čl. IV této smlouvy.
5. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Dříve může být nájemní vztah ukončen dohodou smluvních stran, příp. výpovědí.
6. Tuto smlouvu lze vypovědět i bez udání důvodů, výpovědní doba činí šest měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Není-li možné z jakýchkoliv důvodů výpověď doručit nebo odmítne-li příjemce výpověď převzít, považuje se za doručenou posledním dnem měsíce, v němž byla odeslána.
7. Smlouva může být ukončena okamžitou výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v článku VII. odst. 1 písmena a), b), c) a d) této smlouvy, a to dnem doručení nájemci. Není-li možné z jakýchkoliv důvodů výpověď nájemci doručit nebo odmítne-li ji tento převzít, považuje se za doručenou posledním dnem měsíce, v němž byla odeslána.

### IV.

#### SLUŽBY PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby související s nájmem, a to:
  - a) vytápění pronajatých nebytových prostor
  - b) dodávku vody a odvod odpadních vod
  - c) dodávku elektrické energie
  - d) požární ochranu
  - e) úklid parkovacích míst

### V.

#### VÝŠE NÁJEMNÉHO A ÚHRADY ZA SLUŽBY, PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Výše nájemného za pronájem nebytových prostor se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 1.850,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem ve výši 76.312,50 Kč za jeden kalendářní měsíc. V této paušální částce jsou zahrnuty i služby uvedené v čl. IV této smlouvy odst. 1. písm. d) a e) této smlouvy.

2. Výše nájemného za pronájem parkovacích míst se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 1.230,- Kč za jedno parkovací místo, tj. celkem ve výši 6.150,- Kč bez DPH za jeden kalendářní měsíc a pět parkovacích míst.
3. Nájemné za nebytové prostory a parkovací místa ve výši dle čl. V odst. 1 a 2 této smlouvy bude placeno jako pravidelná čtvrtletní platba na základě faktury vystavené pronajímatelem na jeho účet vždy se splatností 30 dnů ode den doručení faktury nájemci.
4. Úhrada za elektrickou energii, vodné a stočné a dodávku tepla bude placena na základě čtvrtletní faktury pronajímatele na jeho účet vždy se splatností 30 dnů ode dne doručení faktury nájemci. Vyúčtování elektrické energie bude provedeno 1x za čtvrtletí dle skutečně naměřených hodnot odečtených na samostatných měřidlech a v cenách daných dodavateli uvedených služeb. Skutečná cena tepelné energie bude rozpočítána a vyúčtována na konci zúčtovacího období (za každé čtvrtletí) v poměru k pronajaté ploše nebytového prostoru, přičemž náklady na vytápění spisovny a přilehlé chodby (odpovídající výměře celkem 218 m<sup>2</sup>) budou poníženy s ohledem na to, že tyto místnosti budou pouze temperovány.
5. V případě prodlení se zaplacením nájemného a úhrady za služby podle odst. 4 tohoto článku zaplatí nájemce na výzvu pronajímatele smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.
6. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel má právo upravit roční výši nájemného vždy po vyhlášení míry inflace ČSÚ s přihlédnutím k výši míry inflace. Úprava bude provedena i zpětně k 1. 1. příslušného roku, nejpozději do 30 dnů od vyhlášení míry inflace. Poprvé lze roční výši nájemného takto upravit k 1. 1. 2027.
7. Pokud nájemce odmítne dodatek dle čl. V odst. 6 uzavřít, zakládá toto odmítnutí důvod ke ukončení nájemního vztahu. Pro tento případ se smluvní strany dohodly na výpovědní době v délce 1 měsíce. Tato jednoměsíční doba začíná běžet od měsíce následujícího po předání výpovědi.

## VI.

### PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen neprodleně pronajímateli ohlásit závady znemožňující řádný výkon užívacího práva. V případě včasného neohlášení (např. zatékání), jehož důsledkem bude způsobení škody, je nájemce povinen podílet se na úhradě vzniklé škody.
2. Pronajímatel je povinen na základě výzvy nájemce odstranit takové závady, které znemožňují řádný výkon užívacího práva.
3. Nájemce je oprávněn jakékoli stavební úpravy provádět pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.
4. Běžnou údržbu pronajatých prostor zajišťuje nájemce na vlastní náklady.
5. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory přenechat či pronajmout jiné právnické resp. fyzické osobě.
6. Po předchozí domluvě pronajímatele s nájemcem a za účasti pověřeného zaměstnance nájemce je nájemce povinen umožnit vstup zaměstnancům pronajímatele do pronajatých nebytových prostor za účelem provádění technických prohlídek, revizí instalací a zařízení.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, kterou mu způsobí svou provozní činností.

8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změny související s jeho označením, právní formou, výmazem, resp. zápisem do obchodního rejstříku, změnou statutárních orgánů apod. Je rovněž povinen oznámit skutečnost, zda je či není plátcem DPH.
9. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nezajišťuje bezpečnostní službu. Pokud činnost, kterou nájemce provozuje, vyžaduje zřízení bezpečnostního systému, zajistí si je nájemce sám na vlastní náklady. Pronajímatel umožní instalaci tohoto zařízení na základě žádosti nájemce.
10. Nájemce je oprávněn umístit po předchozím souhlasu pronajímatele informační nálepku na vstupních dveřích budovy, resp. v jiných prostorách.
11. Vstup do objektu je přípustný pouze stanoveným vchodem.
12. Zvláštní ochranu pracoviště před neoprávněným vstupem nepovolaných osob mimo pravidelnou pracovní dobu (zabezpečovací, signalizační a podobné zařízení) si zajišťuje každý nájemce na vlastní náklad.
13. Stání a parkování vozidel je zásadně možné jen na místech vymezených jako předmět nájmu v čl. II odst. 1 písm. b) této smlouvy.
14. Každý nájemce je povinen seznámit všechny své zaměstnance s plným zněním všech opatření uvedených v této smlouvě.

## VII.

### OSTATNÍ USTANOVENÍ

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo vypovědět smlouvu i bez výpovědní doby z důvodu, že nájemce i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele porušuje svoje povinnosti zvláště závažným způsobem, a to:
  - a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného a nákladů za služby déle než 3 měsíce nebo
  - b) nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s účelem stanovených touto smlouvou nebo
  - c) nájemce hrubě porušuje klid nebo pořádek v domě nebo
  - d) nájemce přenechá pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě
2. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že v případě ukončení nájmu z důvodů odst. 1 tohoto článku smlouvy má pronajímatel právo znepřístupnit vstup nájemci do pronajatých prostor. Tento vstup bude následně umožněn pouze se souhlasem pronajímatele, a to pouze za účelem vyklizení.
3. Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že nájemce odmítne předmět nájmu bezdůvodně převzít do užívání ke dni uvedenému v čl. III. odst.2 této smlouvy, příp. k jinému pozdějšímu dni, přestože byl na tuto skutečnost upozorněn.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud po ukončení nájmu nebudou pronajaté prostory vyklizeny do 5 dnů, souhlasí nájemce s účtováním smluvního poplatku za uskladnění zařízení ve výši 200,- Kč a 1 m<sup>2</sup> denně. V případě, že do 10 dnů od ukončení nájmu nebudou pronajaté místnosti vyklizeny, je pronajímatel oprávněn a nájemce souhlasí s tím, že zařízení nájemce v těchto pronajatých prostorách bude na náklady nájemce vystěhováno a uskladněno v náhradních skladovacích prostorách. Pro ten případ neručí pronajímatel za příp. vzniklé škody na majetku nájemce.

VIII.  
ZÁVĚREČNÁ SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných číslovaných dodatků, pokud není ve smlouvě stanoveno jinak.
4. Nájemce potvrzuje, že se se zněním této smlouvy řádně seznámil.
5. Tato smlouva je výrazem svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož připojují smluvní strany své podpisy.
6. Tato smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor č. 29/6/18/57027-011 uzavřenou mezi smluvními stranami dne 29. 6. 2018, a to v celém rozsahu včetně k ní uzavřených dodatků č. 1 až č. 7 a s účinností ke dni předání předmětu nájmu dle čl. III odst. 1 této smlouvy. Původní závazek ze smlouvy č. 29/6/18/57027-011 tímto zaniká a je nahrazen závazkem novým, jak je uvedeno v této smlouvě.

Přílohy smlouvy:

Příloha č. 1 – situační výkres/náčrt pronajatých prostor v objektu č. p. 3802

Příloha č. 2 – situační výkres/náčrt parkovacích míst

Ve Zlíně dne 23. 9. 2025

Za nájemce:

Za pronajímatele: