

SMLOUVA o dodávce médií a poskytování služeb spojených s nájmem nebytových prostor, uzavřená ve smyslu ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

Obchodní firma:	CREAM Real Estate, s.r.o.
se sídlem:	Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4
doručovací adresa:	Vavrečkova 5657, 760 01 Zlín
IČ:	277 90 380
DIČ:	CZ27790380
zastoupena:	 jednatelem zapsaná obchodním rejstříku vedeném Městským soudem Praze, oddíl C, vložka 136679
bankovní spojení:	Oberbank AG pobočka Česká republika číslo účtu 2131106170/8040
telefon + fax:	573 776 776
e-mail:	zakaznickecentrum@creamre.cz
datová schránka:	5wi85ki

dále jen „**Dodavatel**“

Obchodní firma:	Česká republika - Krajské ředitelství policie Zlínského kraje
se sídlem:	J. A. Bati 5637, 76001 Zlín
doručovací adresa:	J. A. Bati 5637, 76001 Zlín
IČ:	720 52 767
DIČ:	CZ72052767
zastoupena:	Mgr. Ing. Milošem Poloczkiem, náměstkem ředitele pro ekonomiku
kontaktní osoba:	plk. Mgr. Pavel Nesvadba
bankovní spojení:	
telefon + fax:	
e-mail:	pavel.nesvadba@pcr.cz
kontaktní osoba pro fakturaci:	Mgr. Bc. Zbyněk Dominik
telefon + fax:	+420 974 661 573
e-mail:	zbynek.dominik2@pcr.cz
datová schránka:	w6thp3w

dále jen „**Odběratel**“

Článek I.

Preamble

Odběratel uzavřel dne 15.09.2025 se společností CREAM SICAV, a.s. se sídlem Nuselská 262/34, Praha, 140 00, IČ: 285 45 320, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15122 (jako pronajímatelem), smlouvu o nájmu nebytových prostor, jejímž předmětem jsou prostory v nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 29440 pro okres, obec Zlín a k.ú. Zlín, a to jednotek viz. příloha – půdorysný plán, v budově č.p. 5648, která je na pozemku parc. č. st. 3356/1, parc. č. st. 3356/2 a parc. č. 3356/3 (dále jen „Smlouva“). Budova se nachází na adrese J. A. Bati 5648, 760 01 Zlín.

Předmětné prostory, které je Odběratel oprávněn užívat na základě Smlouvy, jsou dále v textu označeny jako Nebytový prostor.

Článek II.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je závazek Dodavatele zabezpečovat pro Odběratele řádnou dodávku medií a služeb souvisejících s nájemním vztahem založeným Smlouvou, které jsou blíže specifikované v čl. III. této smlouvy a závazek Odběratele tyto média a služby po celou dobu trvání Smlouvy odebírat a platit za ně přeúčtovanou nebo dohodnutou cenu.

Článek III.

Specifikace služeb, cena a způsob placení

1. Dodavatel bude na základě této smlouvy poskytovat nebo přeúčtovávat Odběrateli následující dodávky energií, medií a služeb:

- služby spojené s dodávkou elektrické energie
- služby spojené s vytápěním objektu (vytápění pomocí páry)
- služby spojené s dodávkou vody
- odvod srážkové vody
- odvoz tuhého domovního odpadu
- služby, které vznikají nebo mohou vznikat v souvislosti s provozem, správou a údržbou nemovitosti, jejich společných nebytových prostor (dle čl. I) a celkovou péčí o ni (bližší vymezení je uvedeno v příloze této smlouvy – „Provozní služby“)

(dále jen Služby)

2. Cena Služeb se sjednává následovně:

- služby spojené s dodávkou elektrické energie dle skutečné spotřeby za dané účetní období
 - služby spojené s vytápěním objektu dle skutečné spotřeby za dané účetní období
 - služby spojené s dodávkou vody dle skutečné spotřeby za dané účetní období
 - podíl na nákladech za odvod srážkové vody dle skutečných nákladů za dané účetní období
 - podíl na nákladech na odvoz tuhého domovního odpadu dle skutečných nákladů za dané účetní období
 - Provozní služby paušální částkou ve výši stanovené v příloze č. 2 této smlouvy.
-
- Smluvní strany se dohodly, že paušální cenu jednotlivých Služeb, které se hradí paušální částkou, bude Odběratel hradit měsíčně nejpozději do 7. dne příslušného kalendářního měsíce, a to na základě jednotlivých faktur, které jsou daňovým dokladem dle příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že pravidelné faktury budou obsahovat stálý variabilní symbol. Měsíční

cena Služeb je splatná k sedmému dni kalendářního měsíce, za který je hrazena, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění je první den takového kalendářního měsíce, ledaže by z faktury vyplývalo něco jiného. V takovém případě platí údaje uvedené na faktuře.

3. Odběratel je povinen hradit náklady na dodávky Služeb, které jsou hrazeny na základě skutečné spotřeby, na základě faktury, kterou Dodavatel vystaví do 30 dnů od obdržení vyúčtování ze strany hlavních dodavatelů jednotlivých Služeb, nebo poskytnutí služby ze strany Dodavatele. Smluvní strany se dohodly, že jednotlivé faktury jsou splatné do 14 dnů ode dne doručení faktury ze strany Dodavatele. Vyúčtování bude prováděno na základě faktur od hlavních dodavatelů a dle skutečné spotřeby / skutečných nákladů.

Pro účely této smlouvy se skutečná spotřeba / skutečné náklady určí dle **přílohy č. 3 této smlouvy**.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že faktury Dodavatele obsahující vyúčtování cen Služeb musí splňovat náležitosti daňového dokladu podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.

4. Smluvní strany se též výslovně dohodly, že pokud dojde **ke zvýšení cen ze strany hlavních dodavatelů Služeb**, je Dodavatel oprávněn upravit výši paušální ceny za Provozní služby, a to již v průběhu daného roku a zároveň do fakturovat cenu Provozních služeb ode dne navýšení ceny ze strany hlavních dodavatelů Provozních služeb. Dodavatel je v tomto případě povinen oznámit Odběrateli novou výši paušální ceny Provozních služeb, a to zveřejněním na Klientském portálu.
5. V případě prodloužení Odběratele s placením nákladů na poskytované Služby nebo platby vůči Dodavateli vyplývající z této smlouvy je Odběratel povinen zaplatit Dodavateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení.
6. Smluvní strany sjednávají, že řádné daňové doklady, faktury, které Dodavatel vystaví podle této smlouvy a oznámení o úpravě ceny Služeb Dodavatel zveřejní na účtu Odběratele na Klientském portálu ve formátu PDF. O tomto přijde Odběrateli notifikace formou e-mailu uvedeného v příslušných ustanoveních o Klientském portálu, jako e-mail pro zasílání notifikací. V takovém případě se daňový doklad a oznámení považuje za doručené dnem přihlášení Odběratele do Klientského portálu. V případě, že se Odběratel nepřihlásí do Klientského portálu ani do 5 pracovních dnů ode dne zveřejnění, nebo v této lhůtě nenamítne, že mu nebyl daňový doklad doručen, má se za to, že mu byl daňový doklad řádně doručen.

Článek IV.

Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu platnosti Smlouvy.
2. Pokud se Odběratel ocitne opakovaně v prodloužení s úhradou jakékoliv platby (je-li tedy v prodloužení s úhradou této platby alespoň za dva měsíce) vůči Dodavateli vyplývající z této smlouvy, a toto své porušení nenapraví ani na základě písemné výzvy k nápravě se stanovením dodatečné lhůty k nápravě, která nebude kratší než 3 kalendářní dny, je Dodavatel oprávněn od této smlouvy okamžitě odstoupit. Odstoupení nabývá účinnosti dnem doručení oznámení o odstoupení Odběrateli.

Článek V.

Doručování

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, a který je právním jednáním, lze doručit:
 - a) datovou zprávou na adresu datové schránky uvedené v záhlaví této smlouvy;

- b) pokud je dokument podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem nebo uznávaným elektronickým podpisem (tj. zaručeným elektronický podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu), pak lze doručit na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně. Smluvní strany si sjednaly, že kontaktní e-mail budou kontrolovat alespoň jedenkrát za sedm dní;
- c) osobně;
- d) doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.

Bude-li to možné, zavazují se Smluvní strany doručovat dle odst. 1 způsoby v pořadí, v jakém jsou uvedeny, tj. primárně způsobem dle písm. a) a písm. b) před způsoby dle písm. c) a písm. d).

- 2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, a který není právním jednáním, lze doručit:
 - a) způsoby uvedenými dle odst. 1 písm. a) až d) tohoto článku,
 - b) prostřednictvím Klientského portálu tam, kde je to v této smlouvě výslovně uvedeno.
- 3. Právní jednání je perfektní (doručené) okamžikem, jakmile adresát nabude objektivní možnost seznámit se s jeho obsahem, tj. v okamžiku, kdy se dostane do dispoziční sféry adresáta:
 - a) v případě doručování prostřednictvím datové zprávy se okamžik doručení řídí § 18a zákona č. 300/2008 Sb., zákona o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů.
 - b) v případě doručování prostřednictvím e-mailu okamžikem doručení na e-mailovou adresu adresáta,
 - c) v případě doručování osobně okamžikem předání,
 - d) v případě doručování doporučeným dopisem okamžikem doručení na adresu adresáta, zejména předáním, vhozením do poštovní schránky, vhozením oznámení o uložení zásilky na poště do poštovní schránky apod.
- 4. Smluvní strany se zavazují zdržet všeho, čím by vědomě mařily doručování písemností. V souvislosti s doručováním prostřednictvím datových schránek nebo e-mailových adres dle odst. 1 písm. a) nebo b) tohoto článku, se obě smluvní strany zavazují pravidelně kontrolovat příchozí datové zprávy a e-maily, kdy za tímto účelem se obě smluvní strany dále zavazují do svých datových schránek nebo e-mailových adres přihlásit bez zbytečného odkladu po obdržení oznámení o dodání datové zprávy, nejméně však jednou za sedm dní.
- 5. V souvislosti s doručováním prostřednictvím datových schránek dle odst. 1 písm. a) tohoto článku se obě smluvní strany dále zavazují ve své datové schránce povolit příjem poštovních datových zpráv (tj. povolit příjem datových zpráv zasílaných třetími osobami odlišnými od orgánů veřejné moci) a neznepřístupnit svou datovou schránku, a to po dobu trvání této smlouvy a 6 měsíců po jejím skončení.
- 6. V případě změny e-mailové adresy či adresy datové schránky jsou smluvní strany povinny tuto změnu nahlásit druhé straně předem včetně dne, od kterého má být doručováno na nově sdělenou adresu.

Článek VI.

Úplnost smlouvy

Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

Článek VII. Účinnost smlouvy

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje, že vloží smlouvu do registru smluv bez zbytečného odkladu po podpisu smlouvy a pronajímatel se zavazuje mu v tomto poskytnout potřebnou součinnost.

Článek VIII. Klientský portál a Zákaznické centrum

- a) Dodavatel zřizuje pro své obchodní partnery **Klientský portál**, který je přístupný na klient.creamre.cz a **Zákaznické centrum** dostupné na tel: **573 776 776**, email zakaznickecentrum@creamre.cz **jako hlavní a jediný komunikační kanál mezi Dodavatelem a Odběratelem v záležitostech uvedených v tomto odstavci.**

Klientský portál a Zákaznické centrum tedy slouží:

- pro zadávání veškerých technických požadavků na opravy a údržbu předmětu smlouvy
 - pro zadávání požadavků na úpravu smluvního vztahu
 - jako přehled o platební historii
 - jako přehled o řešení Vašich požadavků spojených se smluvním vztahem
 - pro řešení veškerých dalších provozních záležitostí
 - veškeré výše uvedené se týká jak požadavků spojených s touto smlouvou, tak požadavků spojených se Smlouvou, ke které se tato smlouva váže (Klientský portál a Zákaznické centrum se tak zřizuje ve spolupráci s pronajímatelem/vlastníkem nebytových prostor, ke kterým se tato smlouva váže)
- b) Aktivace účtu v Klientském portálu proběhne po podpisu Smlouvy či dodatku, kdy operátor Zákaznického centra kontaktuje Odběratele a společně aktivují přístup na Klientský portál. Současně proběhne případné založení dalších uživatelských účtů dle požadavku Odběratele, včetně zaškolení všech aktivovaných osob. Standard řešení požadavků (jak normálního, tak i havárie) je uveden v manuálu Klientského portálu.
- c) Odběratel je povinen pro efektivní řešení veškerých požadavků uvedených v tomto článku využívat Klientský portál nebo Zákaznické centrum. **V případě využití jiných běžných komunikačních prostředků jako je e-mail, běžné telefonní linky a jiné, Dodavatel negarantuje kvalitní, rychlé a efektivní řešení požadavků Odběratele.**
- d) Odběratel dále bere na vědomí, že Klientský portál ani Zákaznické centrum neslouží pro řešení právních záležitostí týkajících se smluvního vztahu, jako je uzavírání dodatků, uzavírání smluv, pro ukončování či jiné změny smluvního vztahu, pro řešení nároků týkajících se náhrady škody, slevy a dalších právních požadavků spojených se smluvními vztahy. Pro řešení těchto záležitostí platí pravidla pro doručování uvedené v příslušných ustanoveních této smlouvy. Veškeré úkony ze strany Dodavatele v těchto záležitostech musí být učiněny v písemné formě statutárními zástupci Dodavatele, aby je bylo možné považovat za závazné.
- e) Odběratel souhlasí s podmínkami užívání Klientského portálu a Zákaznického centra.
- f) Odběratel uvádí Dodavateli níže uvedené kontaktní údaje na osobu s administrátorskými právy oprávněnou spravovat veškeré přístupy na Klientský portál za Odběratele:

- Jméno a příjmení: Mgr. Bc. Zbyněk Dominik
- Mobilní telefonní číslo: +420 974 661 573
- E-mail: zbynek.dominik2@pcr.cz

Výše uvedený e-mail slouží také pro zasílání notifikací dle příslušných ustanovení této smlouvy (zejména pro notifikací o uveřejnění faktur na KP).

- g) Smluvní strany se dohodly na tom, že prostřednictvím Klientského portálu a Zákaznického centra může Odběratel požadovat zajištění dalších služeb, které jsou uvedeny v Ceníku nadstandardních služeb dostupném na Klientském portále. Tyto služby bude pro Odběratele zajišťovat Dodavatel, jako správce nemovitostí. Nadstandardní služby budou ze strany Dodavatele účtovány dle aktuálně platného Ceníku nadstandardních služeb. Ceník nadstandardních služeb obsahuje také paušální částky zahrnující administrativní náklady a poplatky. Odběratel se zavazuje hradit nadstandardní služby dle ceníku Nadstandardních služeb. Na nadstandardní služby však nemá Odběratel právní nárok a Dodavatel může dle svého uvážení poskytnutí nadstandardních služeb odmítnout.

Článek IX.

Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv ujednání o smluvní pokutě dle této Smlouvy nevylučuje právo Dodavatele domáhat se vedle této smluvní pokuty také náhrady škody. Dodavatel je tak oprávněn požadovat po Odběrateli vedle smluvní pokuty také náhradu škody, která vznikla porušením povinnosti Odběratele, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
3. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou s vlastnoručním podpisem a v případě právního jednání prostřednictvím e-mailu nebo datové schránky s elektronickým podpisem smluvní strany.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
5. Smlouva se vyhotovuje v elektronické podobě s příslušnými elektronickými podpisy smluvních stran.

Praze dne



příloha:

Příloha č. 1 – Provozní služby

Příloha č. 2 – paušální ceny jednotlivých služeb

Příloha č. 3 – způsob výpočtu skutečné spotřeby

1) Příloha č. 1

Křížkovací tabulka vedlejších nákladů spojených s užíváním společných nebytových prostor

ZAJISTÍ

HRADÍ

č.	Položka	ZAJISTÍ		HRADÍ	
		pronajímatel	nájemce	pronajímatel	nájemce
1	Služby - Ostraha objektu	Ano	Ne	Ne	Ano
2	Služby - Recepce	Ano	Ne	Ne	Ano
3	Služby - Úklid společných prostor venkovní i vnitřní	Ano	Ne	Ne	Ano
4	Služby - Zimní údržba venkovních ploch, odklízení sněhu s posypem	Ano	Ne	Ne	Ano
5	Služby - Mytí venkovních oken	Ano	Ne	Ne	Ano
6	Služby - Výtahy vč. držení pohotovosti	Ano	Ne	Ne	Ano
7	Služby spojené s provozem klimatizačních zařízení - pravidelné kontroly a revize	Ano	Ne	Ne	Ano

Příloha č. 2 – paušální cena jednotlivých služeb

Paušální cena jednotlivých služeb se sjednává následovně:

- Provozní služby paušální částkou ve výši **29.526,- Kč** + příslušná sazba DPH měsíčně a nepodléhají vyúčtování.

Příloha č. 3 – způsob výpočtu skutečné spotřeby

Pro účely této smlouvy se skutečná spotřeba / skutečné náklady určí takto:

Služby spojené s dodávkou elektrické energie

- podle samostatného odpočtového měřidla
-

Služby spojené s vytápěním nemovitosti

- podle poměru podlahové plochy Nebytového prostoru, který je vytápěn vůči celkové vytápěné ploše v nemovitosti označené v čl. I. této smlouvy a dále dle podílu ohřevu teplé vody, který bude vypočten dle průměrné spotřeby z předchozího mimotopného období. Po ukončení topné sezony podle poměru průměrného počtu osob užívajících Nebytový prostor na základě Smlouvy vůči všem osobám užívající nemovitost označenou v čl. I této smlouvy.

Doba zahájení a ukončení topné sezony se řídí vyhláškou Ministerstva průmyslu a obchodu č. 194/2007 Sb.

Služby spojené s dodávkou vody

- podle samostatného odpočtového měřidla
-

Služby spojené s odvodem srážkové vody

- podle poměru podlahové plochy Nebytového prostoru vůči celkové pronajaté ploše v nemovitosti označené v čl. I. této smlouvy.

Odběratel se zavazuje hradit podíl na nákladech na vytápění, spotřebu elektrické energie a vody, které jsou spojeny s provozem společných prostor a zařízení a technických prostor, společných zařízení a ztrátách technických a netechnických (obchodních) v nemovitosti označené v čl. I. této smlouvy. Podíl je vypočten podle poměru podlahové plochy vůči ostatním nájemcům nebo podle poměru spotřeby vůči spotřebě ostatních nájemců.

Společné a technické prostory a zařízení zahrnují:

chodby, schodiště, sklepy apod.; sociální zázemí; osvětlení venkovní a vnitřní; výtahy; výměňkové stanice; kotelna; vzduchotechnika a klimatizace; apod