



**Smlouva o nájmu prostor č. 436/01141/2016  
a úhradě služeb spojených s jejich užíváním**

**ZARÁMÍ a.s.**

se sídlem: Zarámí 4077, Zlín, PSČ 760 01

IČ: 28302354 DIČ: CZ28302354 (plátce DPH)

zapsaná v obchodním rejstříku oddíl B, vložka 5677, vedeném Krajským soudem v Brně

zastoupená

Bankovní spojení:

(dále jen pronajímatel)

a

**Statutární město Zlín**

náměstí Míru 12, 761 40 Zlín

jehož jménem jedná

zástupce ve věcech

IČ: 00283924

DIČ: CZ00283924 (plátce DPH)

Bankovní spojení:

(dále jen nájemce)

uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu s ust. § 2201 a násl. z. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník tuto smlouvu o nájmu prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním.

**I.**

**Preambule**

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. st. 219 o výměře 1193 m<sup>2</sup>, jehož součástí administrativní budova AB I č. p. 4077, zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín, na LV 25 pro obec a k. ú. Zlín (dále také jen „budova“)

**II.**

**Předmět nájmu**

Pronajímatel v souladu s čl. I přenechá nájemci do užívání následující prostory:

- |    |   |          |                    |
|----|---|----------|--------------------|
| 1) | kancelářské prostory v 6. etáži č. 600, 601, 605 – 609<br>a v 7. etáži č. 702 - 706 | o výměře | 243 m <sup>2</sup> |
|----|---|----------|--------------------|

2) prostory pro digitalizaci a archiv (přízemí) č. 32  
(dále jen předmět nájmu)

o výměře

83 m<sup>2</sup>

Spolu s těmito prostory je nájemce oprávněn užívat prostory společné (WC, kuchyňku, chodby, výtah apod.)

### **III. Účel nájmu**

Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený předmět nájmu (dle čl. II. odst. 1) za účelem provozování administrativní činnosti a předmět nájmu (dle čl. II. odst. 2) za účelem provozování digitalizace a archivu.

### **IV. Doba nájmu, výpověď, odstoupení od smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 4. 2016 do 31. 3. 2018 s tím, že pokud žádná ze smluvních stran nepodá písemnou výpověď nejpozději do tří měsíců před termínem ukončení této smlouvy, má se za to, že se smlouva o nájmu prodlužuje o dalších šest měsíců, a to i opakovaně.
2. Tato smlouva může být také ukončena dohodou obou smluvních stran.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě podstatného porušení této smlouvy nájemcem, a to zejména v těchto případech:
  - 3.1 nájemce užívá přes písemnou výstrahu předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu dle čl. III
  - 3.2 nájemce užívá přes písemnou výstrahu předmět nájmu nebo je předmět nájmu užíván takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě podstatného porušení této smlouvy pronajímatelem, a to zejména v případě porušení povinností pronajímatele uvedených v čl. VIII odst. 1 této smlouvy, přičemž nedojde k nápravě v přiměřené lhůtě stanovené v písemné výzvě nájemce.
5. V případě ukončení této smlouvy z důvodu a způsobem uvedeným v odstavci 3 a 4 tohoto článku uvede strana podávající výpověď ve výpovědi rovněž výpovědní důvod.
6. V případě výpovědi této smlouvy bez výpovědní doby (odst. 3 a 4 tohoto článku) je výpověď účinná a tedy tato smlouva a nájemní vztah končí okamžikem jejího doručení druhé smluvní straně.

### **V. Služby pronajímatele**

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby související s nájmem, a to:

- 1) vytápění pronajatých prostor
- 2) dodávku teplé a studené vody

- 3) úklid pronajatých a příslušných společných prostor
- 4) služby vrátného (nepřetržitě)
- 5) odvoz odpadků – mimo technologických odpadů
- 6) dodávku elektrické energie

Cena služeb je uvedena v článku VI. této Smlouvy a v příloze č. 1 této smlouvy.

## VI. Cena nájemného a služeb

- a) měsíční výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena smluvně a činí:
 

dle čl. II/odst. 1	38 475 Kč/měsíc
dle čl. II/odst. 2	10 375 Kč/měsíc
  
- b) Za poskytované služby související s nájmem prostor vymezených v čl. II/odst. 1 dle článku V této smlouvy jsou smlouveny částky:
  - za služby ke kanceláři ve smyslu článku V/1-5 je po dohodě účtována souhrnná částka
 

	19 926 Kč/měs.
--	----------------
  - za dodávku elektrické energie ve smyslu článku V/6 uhradí nájemce poměrnou částku měsíční spotřeby společně užívaného objektu, určenou procentuelním podílem nákladů na 1 m<sup>2</sup> užívané plochy, tj. 3,89 %, uvedené v příloze č. 1. Částka bude pohyblivá dle skutečné měsíční spotřeby.
  
- c) Za poskytované služby související s nájmem prostor vymezených v čl. II/odst. 2 dle článku V. této smlouvy jsou smlouveny částky:
  - za služby k prostorám digitalizace a archivu ve smyslu článku V/ 1, 3, 4, 5 je po dohodě účtována souhrnná částka
 

	3 714 Kč/měsíc
--	----------------
  - za dodávky el. energie v těchto prostorách uhradí nájemce skutečnou spotřebu dle odpočtového elektroměru a ceny od společnosti EON
  - za dodávku vody v těchto prostorách uhradí nájemce skutečnou spotřebu dle odpočtového vodoměru a ceny od společnosti Veolia.

## VII. Způsob a splatnost nájemného a služeb

1. Smluvní strany se dohodly na měsíční úhradě nájemného a služeb dle čl. VI. této smlouvy. Daňový doklad (fakturu) vystaví pronajímatel nájemci vždy k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce s desetidenní splatností ode dne doručení nájemci.
2. Nájemné je dle ustanovení § 56 a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění osvobozeno od DPH. K fakturovaným částkám za služby a energie bude připočtena DPH ve výši dle předpisů platných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění..
3. Nájemce uhradí pronajímateli k datu účinnosti této smlouvy kauci ve výši 75 000 Kč.

4. Pronajímatel je oprávněn a nájemce bere na vědomí, že v případě zvýšení cen služeb dle čl. V. bude cena poměrně zvýšena.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že vždy nejpozději do 30 dnů od vyhlášení míry inflace ČSÚ může být po dohodě obou stran uzavřen dodatek, ve kterém bude výše ročního nájemného upravena s přihlédnutím k její míře.
6. Pokud nájemce neuhradí pronajímateli nájemné a služby ve lhůtě splatnosti, má pronajímatel právo, po uplynutí lhůty 14-ti dnů pro sjednání nápravy nájemcem, přičemž tato lhůta počíná běžet dnem doručení písemné výzvy pronajímatele nájemci, ukončit dodávku všech energií a služeb a k zajištění svých splatných a neuhrazených pohledávek využít ustanovení § 2234 Občanského zákoníku. Ukončením dodávky energií a služeb nevzniká pronajímateli odpovědnost k náhradě škod, event. ušlého zisku na straně nájemce. Uplatněním ust. § 2234 Občanského zákoníku nepřechází na pronajímatele riziko ručení za nahodilou zkázu či znehodnocení zadržovaných věcí. Nájemce prohlašuje, že oprávnění pronajímatele uvedená v čl. VII/6 smlouvy nepovažuje za neoprávněný majetkový prospěch či jinou výhodu pro pronajímatele. Tato oprávnění dle čl. VII/6 smí pronajímatel uplatnit pouze tehdy, pokud je nájemce písemně upozorněn na své pochybení a nesjedná nápravu do 14ti dnů ode dne doručení písemné výzvy..

## VIII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Pronajímatel je zejména povinen:

- a) umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou
- b) poskytovat nájemci služby spojené s nájmem předmětu nájmu
- c) provádět bez zbytečného odkladu bezplatně opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby po oznámení nutnosti opravy nájemcem
- d) na výzvu nájemce bez zbytečného odkladu odstranit takové závady, které znemožňují řádný výkon předmětu nájmu.

#### 2. Nájemce je zejména povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou
- b) hradit pronajímateli nájemné a cenu za služby ve výši a v termínech dohodnutých v této smlouvě
- c) vyklidit před skončením nájmu předmět nájmu a vyklizený jej odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ani po skončení nájmu a pronajímatel jej do jednoho měsíce písemně vyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez souhlasu nájemce a učinit taková opatření, která by pronajímateli umožnila tento předmět nájmu dále užívat.
- d) zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele nad rámec dohodnutý v této smlouvě
- e) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele a jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní, požární technici apod.)
- f) strpět kontrolu předmětu nájmu pronajímatelem, a to za přítomnosti zástupce nájemce v předem dohodnutém termínu

- g) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nebezpečí vzniku škody na předmětu nájmu nebo potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- h) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změny související s jeho označením, právní formou, výmazem resp. zápisem do obchodního rejstříku apod.
- i) oznámit skutečnost, zda je či není plátcem DPH
- j) vést přehlednou evidenci množství a druhu technologických odpadů vzniklých jeho činností a průkazně dokladovat způsob jejich likvidace
- k) dodržovat platný provozní řád nemovitosti (areálu), jakož i případná omezení odběru el. energie, tepla, vody a jiných médií vyhlášených jejich dodavatelem a oznámených nájemci pronajímatelem neprodleně po jejich vyhlášení dodavatelem média
- l) provádět běžnou údržbu pronajatých prostor na vlastní náklady, a to v rozsahu: výměna trubic v zářivkových svítidlech, výměna zámků ve dveřích, výměna nefunkčních vypínačů
- m) není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele podnajat předmět nájmu nebo jeho část osobě třetí

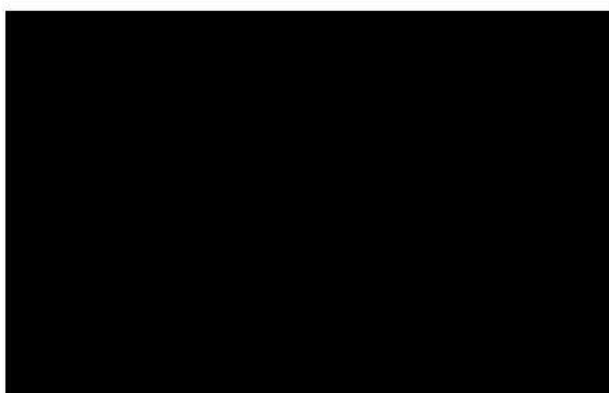
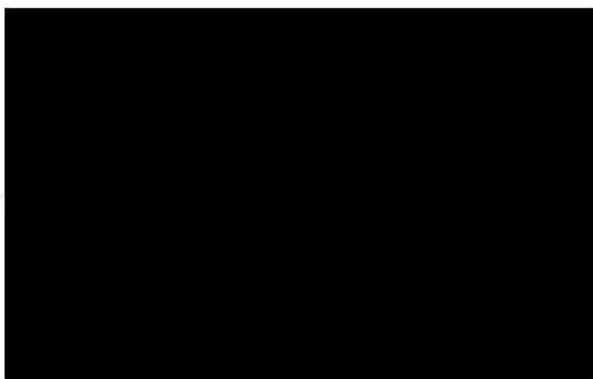
## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a po obdržení stavebního povolení či ohlášení, pokud tyto úpravy takové povolení či ohlášení vyžadují. Nájemce je oprávněn umístit na své náklady na předmět nájmu na vyhrazeném místě informační logo/název firmy nájemce pouze po předchozím písemném schválení pronajímatelem.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je pojištěn proti živelné události. Za poškození, zničení nebo odcizení věci vnesené nájemcem odpovídá v plném rozsahu nájemce, který je povinen své věci řádně zabezpečit. Nájemce prohlašuje, že je pojištěn proti odpovědnosti za škodu způsobenou svou provozní činností třetím osobám.
- 3) Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy, včetně všech změn a dodatků, v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a ostatnímu příslušnými aplikovatelnými právními předpisy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. 4. 2016.
5. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Tato smlouva se zpracovává ve čtyřech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž smluvní strany obdrží po dvou vyhotovení.
7. Nedílnou přílohou této smlouvy jsou:
  - příloha č. 1 – rozpis úhrady nájemného a služeb
  - příloha č. 2 – opatření k PO
  - příloha č. 3 – opatření k zajištění bezpečnosti osob a ochrany majetku

8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavřena svobodně, vážně a srozumitelně. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Zlíně dne 29. 03. 2016



Schválení finančních prostředků:

**Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích**

Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvo města Zlína

Datum a číslo jednací: 10.3.2016, 3/10Z/2016, RO 6/2016, tabulka 17

Schválení uzavření smlouvy:

**Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích**

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo jednací: 21.3.2016, 39/6R/2016, schválení uzavření smlouvy o nájmu

odpovídá	odbor	datum
čecně	013	29.3. 2016
rávně	GP	29.3. 2016
	OE	29.3. 2016

WS	Průběh	č. 320/2001 Sb.
funkce		datum
příkazce		29. 03. 2016
operace		29. 03. 2016
sp. ávce		
rozpočtu		

**Příloha č. 1**  
**ke smlouvě č. 436/01141/2016 o nájmu prostor sloužících k podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním**

**Kanceláře č. 600, 601, 605 – 609, 702 - 706**

**Výpočet úhrady dle čl. II, odst. 1**

plocha:	243 m <sup>2</sup> x 1 900 Kč/m <sup>2</sup> /rok	461 700 Kč/rok 38 475 Kč/měsíc
služby:	243 m <sup>2</sup> x 984,- Kč/m <sup>2</sup> /rok	239 112 Kč/rok 19 926 Kč/měsíc

- poplatek za el. energii = 0,016 %/m<sup>2</sup> = 3,89 % z celkové měsíční spotřeby objektu

**Prostory pro digitalizaci a archiv**

**Výpočet úhrady: dle čl. II. odst. 2**

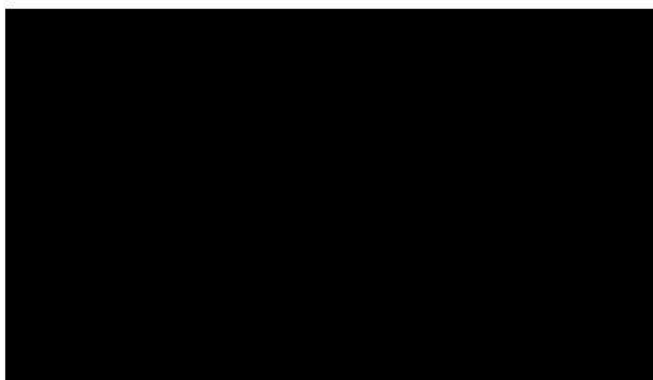
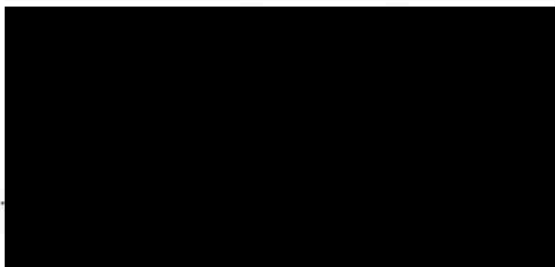
plocha:	83 m <sup>3</sup> x 1 500 Kč/m <sup>2</sup> /rok	124 500 Kč/rok 10 375 Kč/měsíc
služby:	83 m <sup>3</sup> x 537 Kč/m <sup>2</sup> /rok	44 571 Kč/rok 3 714 Kč/měsíc

- za dodávku el. energie v těchto prostorách uhradí nájemce skutečnou spotřebu dle odpočtového elektroměru a ceny od společnosti E.ON
- za dodávku vody v těchto prostorách uhradí nájemce skutečnou spotřebu dle odpočtového vodoměru a ceny od společnosti Veolia

Výše uvedené ceny nájmeného a služeb jsou bez DPH.

Ve Zlině dne

29. 03. 2019



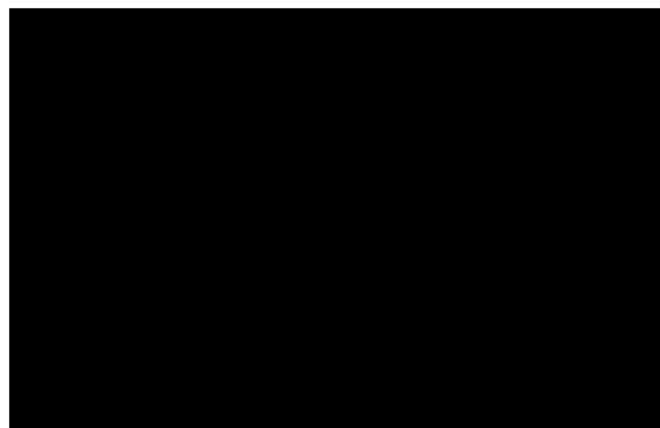
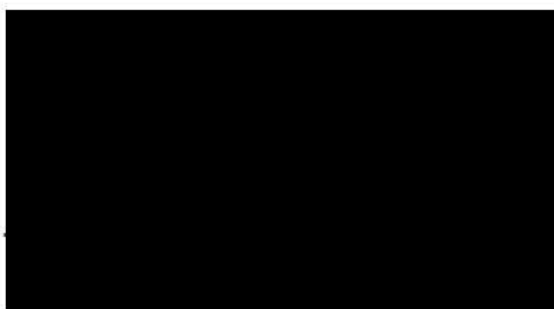
## Příloha č. 2

### ke smlouvě č. 436/01141/2016 o nájmu prostor sloužících podnikání v objektech ZARÁMÍ a.s. k zajištění požární bezpečnosti

1. Nájemce plní samostatně na své náklady v pronajatém prostoru povinnosti na úseku požární ochrany (PO) stanovené zákonem ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“). Nájemce z toho důvodu nese odpovědnost za případné porušení zákona o PO, předpisů vydaných na jeho základě nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku PO. Zejména se jedná o vyhlášku MV č. 249/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).
2. Nájemce je v pronajatém prostoru oprávněn provozovat administrativní činnosti ve smyslu přílohy č. 2 k vyhlášce č. 246/2001 Sb., položka 1. V případě provozování činností se zvýšeným požárním nebezpečím nájemce dále plní povinnosti stanovené zákonem o PO (povinnosti dle § 6, § 13, § 15, § 16 a §§ navazujících).
3. Za plnění povinností na úseku PO v pronajatých prostorách odpovídá statutární orgán nájemce. Nájemce není odpovědný za plnění těch povinností, za jejich plnění odpovídá ze zákona o PO pronajímatel, nebo za ty povinnosti, k jejichž plnění se pronajímatel zavazuje v této nájemní smlouvě. Jedná se o vybavení pronajímaných prostor věcnými prostředky PO a požárně bezpečnostními zařízeními včetně provádění kontrol jejich provozuschopnosti, údržby a oprav, dále kontroly a revize zařízení pevně spojených s budovou (elektroinstalace, hromosvod, zdroje tepla aj.).
4. Za plnění povinností na úseku PO na místech prostor příp. nemovitostí nacházejících se v domě č. p. 4077 Zarámí, Zlín, užívaných pronajímatelem a nájemcem společně odpovídá pronajímatel – vlastník těchto prostor.
5. Nájemce je k samostatnému plnění povinností na úseku PO zejména povinen:
  - a) podle míry požárního nebezpečí vznikajícího při jeho podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách se správně začlenit do příslušné kategorie (§ 4 zákona o PO)
  - b) respektovat příslušná ustanovení uvedená ve schválené dokumentaci PO pronajímatele vztahující se k zajišťování podmínek požární bezpečnosti v budově č. p. 4077 Zarámí, Zlín. Jedná se především o Stanovení organizace zabezpečení požární ochrany, Požární řád, Požární poplachové směrnice a Požární evakuační plán.
  - c) udržovat volné únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům energií, k věcným prostředkům PO a k ručnímu ovládnutí požárně bezpečnostních zařízení
  - d) dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků a činností
  - e) pravidelně kontrolovat prostřednictvím osoby v PO odborně způsobilé (§ 11, odst. 1) nebo odst. 2) dodržování předpisů o PO v pronajatých prostorách a neprodleně odstraňovat zjištěné závady

- f) umožnit orgánu státního požárního dozoru (SPD) provedení kontroly plnění povinností na úseku PO, poskytovat mu požadované doklady, dokumentaci a informace vztahující se k zabezpečení PO v souladu se zákonem o PO a ve stanovených lhůtách splnit jím uložená opatření
  - g) bezodkladně oznamovat jak pronajímateli, tak i operačnímu a informačnímu středisku Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje každý požár vzniklý při činnostech, které provozuje v pronajatých prostorách nebo které užívá. Případný vznik požáru (jiné obdobné mimořádné události) v pronajatých prostorách bude nájemce oznamovat na stanoviště ohlašovny požárů (hlavní vrátnici – recepci) v budově č. p. 4077, Zarámí.
  - h) označovat pronajatá pracoviště a ostatní místa příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k PO podle pokynů pronajímatele
  - i) seznámit své zaměstnance s obsahem této přílohy a dále i obchodní partnery s těmito částmi přílohy, které se jich dotýkají.
6. Pronajímatel a nájemce si poskytují při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí zákonem o PO a dalšími platnými předpisy.
7. Tato příloha je nedílnou součástí smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání č. 436/01141/2016. Nedodržování ustanovení této přílohy ani po předchozím písemném upozornění zakládá právo pronajímatele ukončit jednostranně nájemní vztah okamžitou výpovědí. Smluvní strany souhlasí s přílohou č. 2 a tento souhlas stvrzují svými podpisy.

Ve Zlíně dne 29. 03. 2016



### **Příloha č. 3**

**ke smlouvě č. 436/01141/2016 o nájmu prostor sloužících podnikání v objektu ZARÁMÍ a.s.  
k zajištění bezpečnosti a ochrany majetku**

#### **1. Vstup do objektu**

- 1.1. Vstup do předmětu nájmu je venkovním vchodem.
- 1.2. Pobyt v areálu po 20. hodině je možný pouze po předchozím oznámení informační službě (vrátnému).

#### **2. Zajištění pracovišť, ukládání klíčů**

- 2.1 Z důvodů ochrany firemního i osobního majetku jsou všichni pracovníci všech uživatelů trvale povinni uzamykat svá pracoviště i při jejich krátkodobém opuštění.
- 2.2. Duplikáty klíčů mohou být po dohodě s nájemci k dispozici úklidové službě. Po ukončení úklidu budou klíče uloženy na příslušné vrátnici.
- 2.3. Duplikáty klíčů, řádně označené a zapečetěné pověřeným pracovníkem nájemce jsou uloženy na vrátnici odděleně od originálů pro případ nepředvídané události.
- 2.4. Zvláštní ochranu pracoviště před neoprávněným vstupem nepovolaných osob mimo pravidelnou pracovní dobu (zabezpečovací, signalizační apod. zařízení) si zajišťuje každý nájemce sám na vlastní náklady.

#### **3. Závěrečná ustanovení**

- 3.1. Tato příloha je nedílnou součástí smlouvy o pronájmu.
- 3.2. Každý nájemce je povinen seznámit:
  - a) všechny své zaměstnance s plným zněním této přílohy
  - b) své obchodní partnery s těmi částmi přílohy, které se jich dotýkají.
- 3.3. Nedodržování ustanovení této přílohy ani po předchozím písemném upozornění zakládá právo pronajímatele ukončit jednostranně nájemní vztah výpovědí s lhůtou v trvání 1 měsíce.

S přílohou č. 3 je seznámen uživatel prostor sloužících podnikání, který tuto skutečnost potvrzuje podpisem této přílohy.

Ve Zlíně dne 29. 03. 2016

