

## Smlouva

o **podnájmu části nemovitosti** uzavřená ve smyslu ust. §§ 2201 a násl. a ust. §§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jako „**ObčZ**“), mezi těmito smluvními stranami (dále také jako „**Smlouva**“):

**Obchodní firma:** LD – assets, s.r.o.  
se sídlem: Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČ: 294 47 372  
DIČ: CZ29447372  
jednající: Ing. Martinem Jarolímem, MBA, jednatelem  
Mgr. Romanem Švecem, jednatelem  
zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 223948  
bankovní spojení: ČSOB, a.s., číslo účtu: 259179580/0300  
telefon + fax:  
e-mail: [obchod@creamre.cz](mailto:obchod@creamre.cz)

- dále jen „vlastník“

**Obchodní firma:** CREAM Real Estate, s.r.o.  
se sídlem: Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČ: 277 90 380  
DIČ: CZ27790380  
zastoupena: Ing. Martinem Jarolímem, MBA, jednatelem  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 136679  
bankovní spojení: OBERBANK, a.s., číslo účtu 2131106170/8040  
telefon + fax:  
e-mail: [obchod@creamre.cz](mailto:obchod@creamre.cz)

- dále jen „pronajímatel“

**Subjekt:** Regionální rada regionu soudržnosti Střední Morava  
se sídlem: Jeremenkova 1211/40b, 77900 Olomouc - Hodolany  
IČ: 750 84 911  
DIČ: není plátce DPH  
zastoupen: Ing. Michalem Symerským, předsedou Regionální rady  
bankovní spojení: 2386752/0800  
telefon + fax:  
e-mail: [hana.linhartova@rr-strednimorava.cz](mailto:hana.linhartova@rr-strednimorava.cz)

- dále jen „podnájemce“

### Článek I. Předmět nájmu

1. Vlastník je vlastníkem nemovitostí zapsaných v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 27481, pro okres, obec Zlín a k.ú. Zlín, a to pozemku parc. č. st. 3325/1, jehož součástí je budova č.p. 7055 (dále jako „**Nemovitost I.**“), která se nachází na adrese Sedmdesátá 7055, 760 01 Zlín (areál Svit, Zlín, budova č. 64/2) a dále pozemku parc. č. 1119/70 (dále jako „**Nemovitost II.**“).

2. Vlastník tímto uděluje pronajímateli souhlas s přenecháním prostor a parkovacích míst označených v odst. 4 tohoto článku do užívání třetím osobám a to zejména podnájemci. Umístění parkovacích míst bude zakresleno na plánu, který tvoří přílohu této Smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že i když podnájemce neprovozuje podnikatelskou činnost, použijí pro tuto smlouvu ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku, jako obsahově nejbližší účelu pronájmu nebytových prostor dle této smlouvy.
4. Pronajímatel přenechává podnájemci touto Smlouvou do podnájmu

A) nebytové prostory nacházející se v Nemovitosti I. specifikované v článku I. odst. 1 Smlouvy, a to:

- označení prostor: 540, 541, 542, 543, 544
- umístění prostor: 5. NP
- o celkové výměře: 114,52 m<sup>2</sup>

Celková výměra pronajatých prostor činí 114,52 m<sup>2</sup>.

B) 3 parkovací místa nacházejících se na Nemovitosti II specifikované v článku č. I. odst. 1 Smlouvy.

Prostory přenechané do podnájmu jsou vyznačeny na půdorysném plánu, který tvoří přílohu této Smlouvy (dále jako „**Nebytové prostory**“).

5. Podnájemce Nebytové prostory do podnájmu přijímá.

## **Článek II. Účel podnájmu**

1. Účelem podnájmu Nebytových prostor je jejich užívání jako kancelářských prostor k provozování činností, ke kterým byl podnájemce zřízen zákonem č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů.
2. Podnájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory toliko ke sjednanému účelu a současně jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. k účelu určenému v rozhodnutí o schválení změny užívání Nebytových prostor. V případě, že účel užívání Nebytových prostor stanovený v kolaudačním souhlasu (nebo obdobném dokumentu jej nahrazujícím), nesouhlasí s účelem užívání sjednaným v odst. 1 tohoto článku, zavazuje se podnájemce zajistit na vlastní náklady vydání kolaudačního souhlasu popř. jiného souhlasu se změnou užívání Nebytových prostor, na základě kterého bude možno užívat Nebytové prostory k účelu sjednanému v odst. 1 tohoto článku. V tomto případě se podnájemce zavazuje předat pronajímateli veškeré rozhodnutí, stanoviska, souhlasy atd. (či jejich kopie), příslušných správních orgánů souvisejících s Nebytovými prostorami, revizní zprávy a doklady o montáži vyhrazených technických a požárně bezpečnostních zařízení, a to bez zbytečného odkladu poté, co je obdrží, a to vše nejpozději do 6 měsíců od podpisu smlouvy.

## **Článek III. Doba podnájmu**

1. Podnájem Nebytových prostor se sjednává na dobu neurčitou od **1. 10. 2018.**

2. Smluvní strany se dohodly, že Nebytové prostory budou podnájemci předány dne 24. 9. 2018 za účelem vybavení pronajímaných prostor kancelářským nábytkem a dalším zařízením nezbytným pro zajištění účelu podnájmu dle čl. II této Smlouvy.
3. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran. Obě smluvní strany jsou též oprávněny Smlouvu písemně vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodů, ve tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena.
4. Pronajímatel může podnájem Nebytových prostor vypovědět rovněž písemnou výpovědí v 10 denní výpovědní době, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi podnájemci, porušuje-li podnájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, přičemž porušením povinností zvláště závažným způsobem se zejména rozumí:
  - a) je-li podnájemce, nebo ocitnul –li se po dobu delší než 14 dní v prodlení s placením podnájemného za užívání Nebytových prostor;
  - b) užívá-li podnájemce Nebytové prostory v rozporu se sjednaným účelem podnájmu nebo v rozporu se Smlouvou;
  - c) provede-li podnájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební či jiné obdobné úpravy Nebytových prostor, jakož i jakékoliv zásahy do podstaty nemovitosti, ve které se Nebytové prostory nacházejí;
  - d) přenechal-li podnájemce Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
  - e) je-li podnájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin nebo pro úmyslný přestupek spáchaný na pronajímateli, jeho obchodnímu partnerovi nebo na osobě, která bydlí nebo užívá nemovitost, ve které se Nebytové prostory nachází, nebo proti cizímu majetku, který se v takové nemovitosti nachází;
  - f) porušuje-li podnájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k podnájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), hrubě klid nebo pořádek v Nebytových prostorách a/nebo v nemovitosti, kde se Nebytové prostory nacházejí, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
  - g) užívá-li podnájemce nebo osoba uvedená v předchozím odstavci Nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo závažné poškození Nebytových prostor, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele, aby Nebytové prostory řádně užíval, ve které podnájemci poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy; hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž podnájemce vyzval k nápravě;
  - h) poruší – li podnájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost vyplývající pro něj z ust. článku V, bod 2, písmeno c);
  - i) poruší – li podnájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost na úseku požární ochrany vyplývající pro něj z článku VI;
  - j) porušuje-li podnájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývajících z nájmu Nebytových prostor.

V souvislosti s výše uvedenými důvody pro výpověď této smlouvy se smluvní strany výslovně dohodly, že vylučují podmínku způsobení značné újmy pronajímateli upravenou v ust. § 2232 ObčZ, pro výpověď této smlouvy pronajímatelem. Smluvní strany dále činí nesporným, že shora uvedený výčet porušení povinností zvláště závažným způsobem je výčtem demonstrativním a lze tedy tuto smlouvu vypovědět rovněž z důvodů předvídaných zákonem.

5. Obě smluvní strany se dále dohodly na tom, že důvodem k vypovězení této Smlouvy ze strany pronajímatele je rovněž skutečnost, že podnájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou jakékoli platby nebo její části vůči pronajímateli, vyplývající ze smlouvy o dodávce medií a poskytování služeb spojených s podnájemem Nebytových prostor ze dne ....., na základě které pronajímatel poskytuje podnájemci služby související s podnájemním vztahem dle této smlouvy; v tomto případě je výpovědní lhůta 10-ti denní a počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi podnájemci.
6. Podnájemce může podnájem Nebytových prostor vypovědět rovněž písemnou výpovědí ve tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena a to z těchto výpovědních důvodů:
- a) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z podnájmu Nebytových prostor, jestliže takové porušování povinností zároveň působí podnájemci značnou újmu;
  - b) ukáže-li se během podnájmu potřeba provést nezbytnou opravu v Nebytových prostorách, kterou není povinen provést podnájemce a kterou nelze odložit na dobu po skončení podnájmu, přičemž se jedná o takovou opravu, během jejíhož provádění nemůže podnájemce Nebytové prostory po dobu delší než 1 týden vůbec užívat, a pronajímatel dočasně neposkytne podnájemci k užívání náhradní prostory;
  - c) zaniknou-li během podnájmu Nebytové prostory; zaniknou-li Nebytové prostory z části, má podnájemce právo na přiměřenou slevu z podnájemného anebo může podnájem vypovědět bez výpovědní doby s tím, že pokud podnájemce nesdělí pronajímateli volbu některého z výše uvedených dvou nároků do jednoho týdne od zániku části Nebytových prostor, má se zato, že zvolil slevu z podnájemného a právo na výpověď podnájmu v takovém případě zaniká; pokud zaniknou Nebytové prostory pouze z menší části, má podnájemce pouze právo na slevu z podnájemného;
  - d) stanou-li se Nebytové prostory nepoužitelné k užívání k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou vůbec na straně podnájemce.

#### **Článek IV.**

#### **Výše podnájemného a způsob placení**

1. Podnájemné za užívání Nebytových prostor přenechaných do podnájmu, se sjednává takto:
- a) Podnájemné za užívání veškerých Nebytových prostor, specifikovaných v článku I odst. 4. A) této Smlouvy, činí 179.880,- Kč za rok  
  
Měsíční podnájemné činí 14.990,- Kč  
  
Cena podnájmu Nebytových prostor činí 1.571,- Kč/m<sup>2</sup>/rok
  - b) Podnájemné za užívání parkovacích míst, specifikovaných v čl. I odst. 4. B) této Smlouvy, činí 4.500,- Kč + příslušná sazba DPH měsíčně
2. Sjednané měsíční platby podnájemného jsou splatné vždy nejpozději k desátému dni běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele, označený v záhlaví této smlouvy, případně na jiný účet pronajímatelem písemně označený. Podkladem pro placení měsíčních plateb podnájemného budou faktury vystavené pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že za den uskutečnění zdanitelného plnění u fakturace podnájemného bude považován vždy 1. kalendářní den v příslušném kalendářním měsíci.

3. Pronajímatel je oprávněn upravit výši podnájemného počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy, v závislosti na míře inflace v uplynulém kalendářním roce s tím, že podnájemné se zvýší o částku odpovídající míře inflace za ten který uplynulý kalendářní rok v období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku stanovené dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu, případně orgánu, který by snad v budoucnu Český statistický úřad nahradil.

Při úpravě výše podnájemného bude postupováno tak, že pronajímatel sdělí podnájemci rozsah zvýšení podnájemného pro rok následující po uzavření smlouvy, případně pro další kalendářní roky, vyplývající z míry inflace za předchozí kalendářní rok vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku s tím, že zároveň s tímto sdělením doučtuje podnájemci zvýšené podnájemné za období od 1.1. do 31.3. a stanoví zvýšené splátky podnájemného pro období od 1.4. do 31.12. příslušného kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn sdělit podnájemci rozsah zvýšení podnájemného, doučtovat podnájemné za předchozí kalendářní měsíce a stanovit zvýšené splátky pro další kalendářní měsíce toho kterého kalendářního roku, nejpozději však do 31.12. příslušného kalendářního roku.

4. V případě, že pronajímatel bude zajišťovat pro podnájemce dodávku služeb, je podnájemce povinen hradit cenu takových služeb nad rámec podnájemného.
5. Podnájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli nejpozději do 10 dnů od uzavření této Smlouvy finanční jistotu ve výši 29.980,- Kč, která bude po řádném ukončení podnájemního vztahu vrácena zpět podnájemci. V případě, že podnájemce neuhradí včas sjednané podnájemné, je pronajímatel oprávněn použít k úhradě dlužného podnájemného složenou jistotu, případně její část. V takovém případě je podnájemce povinen doplnit jistotu do původně poskytnuté výše, a to ve lhůtě do deseti dnů ode dne oznámení pronajímatele o použití jistoty, případně její části. Pronajímatel je též oprávněn použít jistotu k úhradě příslušenství a případně sjednaných smluvních pokut. Obě smluvní strany se dále dohodly, že neuhrazení finanční jistoty, její části nebo případné nedoplnění finanční jistoty, se pro účely této Smlouvy považuje za zvlášť závažný důvod pro vypovězení podnájmu podle článku III. odst. 3 písm. j) této Smlouvy.
6. V případě prodlení podnájemce s placením podnájemného, je podnájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,15 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení. Pokud by se snad stalo, že prodlení s úhradou uvedených plateb bude trvat déle než 20 kalendářních dnů, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0,5 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení.
7. Smluvní strany se dohodly pro případ prodlení podnájemce s úhradou podnájemného, resp. jakékoliv jiné platby podle této Smlouvy, že jakékoliv platby podnájemce bez ohledu na jejich označení, resp. účelové určení, je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nároků pronajímatele v následujícím pořadí:
  - a) smluvních pokut, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
  - b) úroků z prodlení, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
  - c) úhradu dlužného podnájemného.

## **Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen:



- a) předat podnájemci Nebytové prostory v dohodnutém stavu v souladu čl. II této smlouvy; podnájemce v této souvislosti prohlašuje, že Nebytové prostory přenechané do nájmu si důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám, a že tyto prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu. V případě, že by tomu tak nebylo, bude z jeho strany v souladu s čl. II této Smlouvy zajištěna změna užívání nebytových prostor k ujednanému účelu. O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán samostatný předávací protokol;
- b) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému účelu, pokud z dalších ustanovení této Smlouvy nevyplývá něco jiného;
- c) předat podnájemci nejpozději při podpisu této Smlouvy ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, v níž se Nebytové prostory nacházejí (dále jen jako „Průkaz energetické náročnosti“). Podnájemce tímto prohlašuje, že mu byl pronajímatelem před uzavřením této Smlouvy předložen a předán Průkaz energetické náročnosti.

## 2. Podnájemce je povinen:

- a) užívat Nebytové prostory jako řádný hospodář výlučně k ujednanému účelu a hradit podnájemné za toto užívání, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této Smlouvy;
- b) provádět drobné opravy a údržbu pronajatých Nebytových prostor, zejména malby, opravy omítek, výměnu vadných zářivkových trubíc, žárovek apod. do výše 15.000,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu;
- c) neskladovat v pronajatých Nebytových prostorách v jednom prostoru nebo požárním úseku látky a směsi klasifikované podle zvláštního právního předpisu upravujícího oblast chemických látek<sup>1</sup> jako oxidující, extrémně hořlavé, vysoce hořlavé a hořlavé, nebo látky a směsi, které splňují kritéria tříd a kategorií nebezpečnosti 2.3; 2.6 a 2.7; 2.8 typy A až F; 2.9 až 2.14 a 2.15 typy A až F stanovených v přímo použitelném předpisu Evropské unie<sup>2</sup>, v celkovém množství těchto látek a směsí přesahujícím 1 000 kg v pevném stavu nebo 250 litrů v kapalném stavu; v případě porušení této povinnosti podnájemcem, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý kalendářní den, ve kterém bude tato povinnost podnájemcem porušena; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody;
- d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav Nebytových prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy;
- e) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti; toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám;
- f) zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly, prohlídky a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení s výjimkou těch, které jsou trvalou součástí budovy;
- g) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti;
- h) zdržet se užívání Nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy nebo do užívání okolních nemovitostí;
- i) Nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených;
- j) zajistit řádnou péči o pronajaté Nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením; v případě výskytu závad, poškození nebo potřeby provedení oprav, k

<sup>1</sup> Zákon č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon).

<sup>2</sup> Příloha I nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1272/2008 ze dne 16. prosince 2008 o klasifikaci, označování a balení látek a směsí, o změně a zrušení směrnice 67/548/EHS a 1999/45/ES a o změně nařízení (ES) č. 1907/2006, v platném znění.

- nimž je povinen pronajímatel a které je třeba bez prodlení odstranit, je podnájemce povinen takovou potřebu pronajímateli ihned oznámit a učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla; jinou závadu, poškození nebo potřebu provedení oprav je podnájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, ujednání o odpovědnosti za škodu v případě porušení této povinnosti se použije obdobně;
- k) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Nebytových prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je podnájemce povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Nebytových prostor,
  - l) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých Nebytových prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - m) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých Nebytových prostorách proti odcizení; podnájemce v této souvislosti bere na vědomí, že je vlastníkem pojištěna pouze nemovitost, v níž se Nebytové prostory nacházejí, přičemž, pokud má podnájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do Nebytových prostor po dobu trvání podnájmu umístit, musí si takové pojištění podnájemce smluvně sjednat samostatně;
  - n) uhradit náklady na zřízení jakýchkoliv telefonních linek, pokud je bude podnájemce využívat;
  - o) zajistit, aby zaměstnanci podnájemce, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí, respektovali, veškerá bezpečnostní, požárně preventivní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, včetně pokynů pronajímatele vymezujících pohyb pracovníků v budově a vybavenost potřebnými doklady (průkazy a jiné doklady); v souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím je podnájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně, včetně souvisejících předpisů vydaných pronajímatelem, tak jak je podrobně vymezeno v článku VI. této Smlouvy;
  - p) dodržovat provozní řád nemovitosti;
  - q) zajistit odvoz a likvidaci odpadu z pronajatých Nebytových prostor na vlastní náklady
  - r) umožnit pronajímateli na základě oznámení učiněného v přiměřené době předem kontrolu Nebytových prostor za účelem zjištění, zda podnájemce užívá Nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jakož i z ObčZ, stejně jako za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
  - s) v době tří měsíců před skončením podnájmu, je-li stranám den skončení podnájmu znám, umožnit dalšímu zájemci o nájem přístup k Nebytovým prostorám v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti podnájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí podnájemci návštěvu v přiměřené době předem;
  - t) po skončení podnájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat Nebytové prostory pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že podnájemce nejpozději do dvou pracovních dnů od skončení platnosti této Smlouvy nepředá pronajímateli Nebytové prostory, v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn na náklady podnájemce Nebytové prostory otevřít, vyklidit, přičemž případné věci, nacházející se v těchto Nebytových prostorách uskladnit ve vhodných komerčních prostorách, rovněž na náklady podnájemce. Podnájemce podpisem této Smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí.

3. Oznámí – li podnájemce řádně a včas pronajímateli vadu Nebytových prostor, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a neodstraní – li pronajímatel takovou vadu do jednoho měsíce a v případech, kdy to není z technických důvodů možné, v době technicky možné, přičemž podnájemce může Nebytové prostory užívat jen se značnými obtížemi,

má podnájemce právo na přiměřenou slevu z podnájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených výdajů.

4. Podnájemce je též povinen ihned ohlásit pronajímateli změny v registraci k dani z přidané hodnoty. V případě, že tak podnájemce neučiní, pronajímatel je oprávněn účtovat mu veškeré škody a ztráty tímto neohlášením způsobené.
5. Podnájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Nebytové prostory, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.
6. Pronajímatel a podnájemce se dohodli na tom, že služby související s podnájemním vztahem dle této smlouvy (např. dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, dodávky elektrické energie, odvoz komunálního odpadu, atd.) nebudou podnájemci poskytovány pronajímatelem, s výjimkou těch služeb, jejichž poskytování pronajímatelem je výslovně dohodnuto. Smluvní strany se dohodly, že služby související s podnájemním vztahem dle této smlouvy budou podnájemci ve sjednaném rozsahu a za dohodnutých podmínek poskytovány společností CREAM Real Estate, s.r.o., se sídlem Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 277 90 380 a to na základě samostatné smlouvy, která bude současně s touto smlouvou uzavřena mezi podnájemcem jako odběratelem a společností CREAM Real Estate, s.r.o., jako dodavatelem.

#### Článek VI.

#### **Dodržování povinností podnájemcem na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany.**

1. Nebytové prostory se podpisem této smlouvy z pohledu předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „BOZP“) považují za prostor předaný podnájemci.
2. Podnájemce prohlašuje, že byl řádně poučen a seznámen s riziky vyskytujícími se v Nebytových prostorech, s umístěním uzávěrů energií a hlavních vypínačů elektrického proudu.
3. Podnájemce je povinen:
  - a) zajistit v Nebytových prostorech dodržování všech předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, nakládání s odpady a látkami škodlivými a jedovatými a na úseku BOZP, a to až do doby, kdy prostory vyklidí a protokolárně vrátí zpět nájemci;
  - b) zajišťovat v Nebytových prostorech BOZP pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorech zdržují.
4. Podnájemce plní samostatně na vlastní náklady povinnosti na úseku požární ochrany stanovené zákonem č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Zákon o PO**„) a předpisy vydaných na jeho základě ve všech pronajatých Nebytových prostorech, které užívá k provozování své podnikatelské činnosti blíže definované platným výpisem z obchodního rejstříku. Podnájemce z toho důvodu nese odpovědnost za případné porušení Zákona o PO, předpisů vydaných na jeho základě (zejména se jedná o vyhlášku Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Vyhláška o požární prevenci**“) nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany.
5. Podnájemce není odpovědný za plnění těch povinností, za jejichž plnění odpovídá ze Zákona o PO pronajímatel, nebo plnění těch povinností, k jejichž plnění se pronajímatel zavazuje v podnájemní smlouvě. V případě pronajímatele se jedná o následující povinnosti:



- a) provádění kontrol a revizí zařízení pevně spojených s nemovitostí, ve které se nebytové prostory nacházejí – elektroinstalace, hromosvody, komíny, plynová zařízení, zdroje tepla apod.;
- b) vybavení Nebytových prostor požárně bezpečnostními zařízeními v souladu s ověřenou projektovou dokumentací stavby (netýká se věcných prostředků PO, např. přenosných hasicích přístrojů);
- c) provádění kontrol a revizí požárně bezpečnostních zařízení instalovaných v nemovitosti, ve které se nebytové prostory nacházejí;
- d) označování pracovišť a ostatních míst ve společných a technických prostorách budovy příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany;
- e) označování míst v budově, na kterých se nacházejí požárně bezpečnostní zařízení.

Podnájemce umožní pronajímateli provádění pravidelných kontrol a revizí u zařízení uvedených v odstavci 2.

6. Podnájemce je zejména povinen:

- a) začlenit činnost provozovanou v Nebytových prostorách podle požárního nebezpečí dle ust. § 4 odst. 1 Zákona o PO; Stejnopis Dokumentace o začlenění činností poskytuje podnájemce bezprostředně po schválení pronajímateli, to platí i při každé změně mající vliv na začlenění činností;
- b) obstarat a zabezpečit pro Nebytové prostory v potřebném množství a druzích věcné prostředky požární ochrany (v souladu s ust. § 2, odst. 3) a 5) Vyhlášky o požární prevenci) se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti a udržovat je v provozuschopném stavu (zejména obstarat a zabezpečit pro Nebytové prostory přenosné hasicí přístroje, včetně jejich řádného zajištění proti pádu a následně zabezpečení provádění ročních kontrol provozuschopnosti);
- c) vytvářet podmínky pro hašení požáru a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a k produktovodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládní požárně bezpečnostních zařízení;
- d) dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků a činností;
- e) označovat pracoviště a ostatní místa v Nebytových prostorách příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany; podnájemce zabezpečuje také označení směrů úniku v Nebytových prostorách a únikových východů ze strany Nebytových prostor;
- f) pravidelně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby, technika požární ochrany nebo preventisty požární ochrany dodržování předpisů o požární ochraně v pronajatých Nebytových prostorách a neprodleně odstraňovat zjištěné závady;
- g) umožnit orgánu státního požárního dozoru (dále jako „SPD“) provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany, poskytovat mu požadované doklady, dokumentaci a informace vztahující se k zabezpečení požární ochrany v souladu se Zákonem o požární ochraně, ve stanovených lhůtách splnit jím uložená opatření;
- h) poskytovat bezúplatně orgánu SPD výrobky nebo vzorky nezbytné k provedení požárně technické expertizy ke zjištění příčiny vzniku požáru;
- i) bezodkladně oznamovat územně příslušnému operačnímu a informačnímu středisku Hasičského záchranného sboru příslušného kraje každý požár vzniklý při činnostech, které provozuje, nebo v prostorách, které užívá. Totéž oznámení musí učinit i zástupci pronajímatele;
- j) respektovat příslušná ustanovení uvedená ve schválené dokumentaci požární ochrany pronajímatele.

7. Provozuje-li podnájemce v Nebytových prostorách činnost se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím, je nad rámec povinností uvedených v článku VI. odst. 3 této Smlouvy povinen:
- a) stanovit organizaci zabezpečení požární ochrany v Nebytových prostorách s ohledem na požární nebezpečí provozované činnosti;
  - b) prokazatelným způsobem stanovit a dodržovat podmínky požární bezpečnosti činností provozovaných v Nebytových prostorách, případně technologických postupů a zařízení, nejsou-li podmínky provozování činností a zabezpečování údržby a oprav zařízení stanoveny zvláštním předpisem;
  - c) zajišťovat údržbu, kontroly a opravy technických a technologických zařízení způsobem a ve lhůtách stanovených podmínkami požární bezpečnosti nebo výrobcem zařízení;
  - d) stanovit z hlediska požární bezpečnosti požadavky na odbornou kvalifikaci osob pověřených obsluhou, kontrolou, údržbou a opravami technických a technologických zařízení, pokud to není stanoveno zvláštními předpisy a zabezpečit provádění prací, které by mohly vést ke vzniku požáru, pouze osobami s příslušnou kvalifikací;
  - e) mít k dispozici požárně technické charakteristiky vyráběných, používaných, zpracovávaných nebo skladovaných látek a materiálů potřebné ke stanovení preventivních opatření k ochraně života a zdraví osob a majetku;
  - f) v prostorách s nejméně 3 zaměstnanci zřizovat preventivní požární hlídky.
  - g) zpracovávat předepsanou dokumentaci požární ochrany, plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a udržovat ji v souladu se skutečným stavem; tato dokumentace požární ochrany musí respektovat podmínky požární bezpečnosti stanovené v dokumentaci požární ochrany pronajímatele, pokud je tato zpracována. V tom případě poskytuje pronajímatel podnájemci ty druhy dokumentace požární ochrany, ve kterých jsou dotčeny Nebytové prostory;
  - h) zabezpečit pravidelné školení zaměstnanců o požární ochraně a odbornou přípravu zaměstnanců zařazených do preventivních požárních hlídek, jakož i preventistů požární ochrany;

Provozuje-li podnájemce v Nebytových prostorách činnost s vysokým požárním nebezpečím je dále povinen prostřednictvím odborně způsobilé osoby zabezpečit posouzení požárního nebezpečí z hlediska ohrožení osob, zvířat a majetku a plnění dalších povinností na úseku požární ochrany. Stejnopis Posouzení požárního nebezpečí schváleného příslušným Hasičským záchranným sborem kraje poskytuje podnájemce bezprostředně po schválení pronajímateli.

8. Při spalování hořlavých látek na volném prostranství sousedících s nemovitostí, ve kterých se Nebytové prostory nacházejí, musí mít podnájemce písemný souhlas zástupce pronajímatele a poté postupuje dle ust. § 5, odst. 2 Zákona o požární ochraně. Má-li podnájemce společně s Nebytovými prostory pronajaty volná prostranství, na kterých se nacházejí porosty, nesmí podnájemce porosty vypalovat.
9. Při svařování nebo nahřívání živců v tavných nádobách nebo jiných činnostech bezprostředně ohrožujících požární bezpečnost v Nebytových prostorách se dodavatel zavazuje dodržovat ustanovení platných předpisů<sup>3</sup>, včetně zpracování veškeré dokumentace k této činnosti a zajištění následného dozoru po ukončení těchto prací. Řádné zabezpečení těchto prací je povinen podnájemce na požádání doložit zmocněné osobě pronajímatele.
10. Osobou zmocněnou pro jednání na úseku požární ochrany za pronajímatele je Ing. Hynek Marák, technik požární ochrany a za podnájemce Ing. Lucie Halásová. Zmocněná

<sup>3</sup> Např. Vyhláška č. 87/2000 Sb., kterou se stanoví požární bezpečnosti při svařování a nahřívání živců v tavných nádobách

osoba pronajímatele bude o závěrech z dílčích jednání na úseku požární ochrany mezi pronajímatelem a podnájemcem informovat příslušného správce nemovitosti. Záznamy o všech důležitých skutečnostech týkajících se požární ochrany podnájemce (včetně záznamů o dílčích jednáních mezi uvedenými zmocněnými osobami na tomto úseku) budou prováděny do požární knihy vedené podnájemcem, případně obdobné dokumentace.

11. Podnájemce a pronajímatel si poskytují při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí Zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.

#### **Článek VII. Doložka o obligačním statutu**

Právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky a v rámci tohoto práva ObčZ.

#### **Článek VIII. Doložka o příslušnosti soudu**

1. Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou.
2. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody smluvních stran příslušný obecný soud té které smluvní strany.

#### **Článek IX. Doručování**

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, lze doručit osobně nebo 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.
2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručení
  - a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
  - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání

#### **Článek X. 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 XI. Platnost smlouvy**

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.

**Článek XII.**  
**Všeobecná a závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy. Podle výslovné dohody smluvních stran se ust. § 2208, § 2210 odst. 3, § 2212, § 2226, § 2227, § 2308 a § 2311 ObčZ nepoužijí.
2. Jelikož podnájemce je právnickou osobou financovanou z veřejných rozpočtů, je pronajímatel jako dodavatel ve smyslu ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů nebo z veřejné podpory, tj. je povinen podle § 13 zákona o finanční kontrole poskytnout požadované informace a dokumentaci kontrolním orgánům (Řídícímu orgánu Operačního programu technická pomoc Ministerstva pro místní rozvoj ČR, Ministerstvu financí ČR, Evropské komisi, Evropskému účetnímu dvoru, Evropskému úřadu pro boj proti podvodům, Nejvyššímu kontrolnímu úřadu, příslušnému finančnímu úřadu a dalším oprávněným orgánům) a vytvořit kontrolním orgánům podmínky k provedení kontroly vztahující se k předmětné dodávce a poskytnout jim součinnost.
3. Tato smlouva je financována z Operačního programu Technická pomoc 2014 – 2020. Každý originál daňového dokladu, který se vztahuje k plnění této Smlouvy, musí obsahovat informaci, že se jedná o projekt „OPTP 2014 – 2020“ a registrační číslo projektu CZ.08.1.125/0.0/0.0/15\_003/0000099 „Zajištění ukončování ROP Střední Morava 2018 – 2019“.
4. Pronajímatel je povinen uchovávat veškeré originální dokumenty související s plněním předmětu smlouvy po dobu nejméně 10 let ode dne podpisu smlouvy, zároveň alespoň do 31. 12. 2027. Po tuto dobu je pronajímatel jako dodavatel povinen umožnit osobám oprávněným k výkonu finanční kontroly provést kontrolu dokladů souvisejících s plněním předmětu smlouvy.
5. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
7. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.
8. Smlouva podléhá zveřejnění v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění Smlouvy v Registru smluv provede podnájemce.

Ve Zlíně, dne 18.9.2018 .....

.....  
pronajímatel **CREAM Real Estate, s.r.o.**  
Nuselská 262/34  
140 00 Praha 4, Nusle  
IČ: 277 90 380

.....  
podnájemce



DD - assets, s.r.o.  
Nuselská 262/34, Nusle  
140 00 Praha 4  
IČ: 294 47 372

.....  
vlastník

příloha:

- půdorysný plán

