

Smlouva o nájmu

Číslo smlouvy pronajímatele MJ-SML/0896/2018

I. Subjekty

Město Jeseník

Sídlo: Masarykovo nám. 1/167, 790 01 Jeseník
IČ: 00302724
DIČ: CZ00302724
Zastoupená: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou města
Doručovací adresa: Karla Čapka 1147/10, 790 01 Jeseník
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
telefon: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika – Státní úřad inspekce práce

Sídlo: Kolářská 451/13, 746 01 Opava
IČ: 75046962
Jednající: Mgr. Ing. Rudolfem Hahnem, generálním inspektorem
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(dále jen „nájemce“)

uzavírají smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k plnění účelu kancelářského pracoviště:

II. Účel smlouvy a nájmu

1. Účelem této smlouvy je poskytnutí **kancelářského prostoru** pro administrativní činnosti a dále nájem **vyhrazeného parkovacího stání**.

III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem administrativní budovy na ul. K. Čapka 1147/10 v Jeseníku, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jeseník, obec Jeseník, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník (dále jen: "administrativní budova").
2. Předmětem nájmu jsou následující části administrativní budovy a prostory nacházející se v administrativní budově:

Využití	Číslo dveří	Podlaží	Výměra v m ²
Kancelář	307	III.	19,48

Celková plocha nebytových prostor k pronájmu je 19,48 m².

Dále může nájemce užívat společné sociální zařízení a kuchyňku ve III. podlaží.

3. Předmětem nájmu je i **vyhrazené parkovací stání č. 5 a 6** na zadním parkovišti.

IV. Doba nájmu

1. Smluvní strany uzavírají tuto nájemní smlouvu na dobu neurčitou **od 1.1.2019.**
2. S ohledem na charakter činnosti nájemce v prostoru pronajímaném na základě této smlouvy se smluvní strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 občanského zákoníku odchylují od zákonných ustanovení a sjednávají výpovědní dobu v délce 3 měsíců. Výpověď může dát pronajímatel i nájemce bez udání důvodu.
3. Smluvní strany rovněž sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu s výpovědní dobou 1 měsíc v těchto případech:
 - Nájemce hrubě či opakovaně porušuje své povinnosti vůči pronajímateli;
 - Nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a záloh na služby,
 - Nájemce změnil předmět činnosti bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - Nájemce přes písemnou výzvu k nápravě i nadále hrubě porušuje klid a pořádek v budově.
4. Výpovědní lhůta dle odst. 2 počíná běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta dle odst. 3 počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pokud se obě smluvní strany dohodnou, může nájemní vztah skončit kdykoliv ke sjednanému datu.

V. Úhrada nájemného a služeb

1. Nájemné za předmět nájmu uvedený v článku III., odst. 2 se sjednává dohodou a činí **1.072,- Kč/měsíc** (slovy: jedentisícsedmdesátdvakorunčeských).
Nájemné je osvobozeno od DPH.
2. Nájemce bude hradit náklady **na dodávky plynu, elektrické energie, vodné a stočné, údržbu výtahů, likvidaci běžného komunálního odpadu, materiál na údržbu, hygienické potřeby na toaletách, zimní údržbu.** Úhrada těchto služeb bude prováděna pravidelně formou **měsíčních záloh** ve výši dle předpisu plateb viz. příloha č.1 k této smlouvě. Tyto služby, energie a vodné budou nájemci přefakturovány bez rozlišení základu daně a výše DPH.
3. Nájemce bude dále hradit náklady na služby poskytované pronajímatelem, které jsou předmětem DPH (aktuální sazba 21%):
 - **úklid společných prostor a předmětu nájmu**
 - **ostraha objektu**
 - **dodávky tepla – provoz kotelny** (bez dodávek plynu)Výše plateb je uvedena v předpisu plateb viz. příloha č.1 k této smlouvě.
4. Pronajímatel může v průběhu nájemního vztahu výši záloh jednostranně změnit dle nové předpokládané výše nákladů, v takovém případě je povinen výši nových záloh nájemci oznámit písemně min. jeden týden před splatností záloh.
Vyúčtování energií a služeb je prováděno 1x ročně vždy k 31.3. následujícího kalendářního roku. Splátnost faktury vystavené k vyúčtování bude činit 14 dní.
5. Nájemce bude hradit nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. III., odst. 3 a to ve výši **200,- Kč/měsíc** (slovy: dvěstěkorunčeských). **K této částce bude připočtena sazba DPH v zákonné výši** (aktuální výše činí 21%).
6. Měsíční nájemné a zálohy za služby jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u KB, pobočka Jeseník, **číslo účtu 43-3820200247/0100, variabilní symbol 75046962, specifický symbol 7060, do 10. dne příslušného měsíce.**

7. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna jednostranně upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t / 100), \text{ kde:}$$

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného bez DPH v aktuálním kalendářním roce, ve kterém se nájemné upravuje

N_t je výše nájemného bez DPH v předchozím kalendářním roce, a I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

8. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením, které je povinen nájemci doručit.
9. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část roční splátky nájemného.

VI.

Některá práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do předmětu nájmu, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav nebo údržby, anebo provádění kontroly instalovaných zařízení a technických sítí.
2. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
3. Nájemce není oprávněn nebytové prostory, které jsou předmětem této smlouvy, nebo jejich část dále pronajmout třetí osobě, ani je přenechat bezúplatně k užívání třetím osobám. Rovněž nájemce není oprávněn jiným způsobem disponovat s nebytovými prostorami, které jsou předmětem této smlouvy, např. postoupit nájemní právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv práce, které vyžadují zásah do stěn, příček technických instalací, nebo do jiných zařízení budovy. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele, pokud dojde k poškození administrativní budovy vlivem jeho činnosti anebo v souvislosti s jeho činností, a to bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele, pokud dojde k poškození administrativní budovy i bez přičinění nájemce.
5. Nájemce se zavazuje, že bude provádět běžnou údržbu nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy a technického vybavení a zavazuje se dále, že ponese náklady na drobné opravy, běžné údržbářské práce, jakož i náklady, které vznikly nepřiměřeným užíváním nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy, nájemcem, nebo osobami, které se v něm s jeho souhlasem zdržují.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce, hygienické a požární předpisy.
7. Nájemce se zavazuje, že jakékoliv umístění informačních tabulí, nápisů a závěsných štítů provede jen s předchozím, písemným souhlasem pronajímatele.
8. Nájemce se zavazuje, že provede jakékoliv připojení elektrických spotřebičů k interní, elektrické síti jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a to také v případě, že k tomuto připojení není třeba souhlas příslušných úřadů; výjimku tvoří obvyklá osvětlovací tělesa, domácí spotřebiče a nebo podobné elektrické spotřebiče u kterých si revize zajišťuje nájemce.

VII. Ostatní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu osobně prohlédl a seznámil se s jeho právním i faktickým stavem, včetně okolí předmětu nájmu a přístupových a příjezdových komunikací a že nic nebrání tomu, aby předmět nájmu mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce, hygienické a požární předpisy.
3. Nájemce není oprávněn k uplatnění nároků vůči pronajímateli z důvodu přerušení dodávek vody, plynu a elektrické energie, z poruch a závad telefonického spojení a dalších technických instalací apod., pokud vznikly bez zavinění pronajímatele, tj. byly způsobeny dodavatelem medií nebo provozovatelem těchto zařízení.
4. Nájemce se zavazuje, že s nebytovými prostory, které jsou předmětem této smlouvy, bude nakládat s péčí řádného hospodáře tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Totéž platí také pro osoby, užívající nebytové prostory, které jsou předmětem této smlouvy, společně s ním, pro osoby, jednající jeho jménem, jakož i pro osoby zdržující se v nebytových prostorách v důsledku jejich užívání nájemcem nebo pro osoby vstupující do předmětu nájmu se souhlasem nebo vědomím nájemce.
5. Při skončení nájemního vztahu, je nájemce povinen vyklidit nebytové prostory, které jsou předmětem této smlouvy a vrátit pronajímateli veškeré předané vybavení, včetně návodů k obsluze a klíčů ve stavu v jakém je nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, to vše do doby ukončení nájemního vztahu.
6. Pokud nájemce předmět nájmu nevyklidí do doby skončení nájmu, nájemce výslovně prohlašuje, že po této době je možné majetek nájemce zlikvidovat bez nároku na náhradu.
7. Smluvní strany se dohodly, že adresami pro doručování písemností jsou adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Pokud dojde ke změně adresy pro doručování, je ta smluvní strana, u níž k této změně došlo, povinna tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit straně druhé. Pokud tak neučiní, bude písemnost odeslaná odesílatelem na adresu uvedenou v záhlaví považována za doručenu po uplynutí 14 kalendářních dnů ode dne doručení dodejky o doporučeném psaní prostřednictvím doporučené pošty k rukám odesílatele.

VIII. Smluvní sankce

Účastníci sjednali pro případ porušení některých závazků vyplývajících z této smlouvy smluvní pokuty následovně:

1. Nesplní-li nájemce svou povinnost uhradit včas nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% za každý den prodlení.
2. Poruší-li nájemce svou povinnost užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, je povinen do 15-ti dnů ode dne porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,-Kč.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost uvedenou v článku VI. odst. 3, je nájemce povinen do 15-ti dnů ode dne porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,-Kč.
4. Poruší-li nájemce svou povinnost uvedenou v článku VI. odst. 4, je nájemce povinen do 15-ti dnů ode dne porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,-Kč.
5. V případě, že veškeré zařízení a veškeré zásahy do předmětu nájmu nebudou kompletně odstraněny do doby ukončení nájmu, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč za každý započatý měsíc nájemcova prodlení se splněním uvedené povinnosti.
6. V případě, že dojde vlivem umístění zařízení nájemce anebo vlivem činnosti nájemce k poškození, nepřiměřenému opotřebení nebo jinému neadekvátnímu znehodnocení administrativní budovy anebo její části, nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit do 15-ti dnů ode dne zjištění této skutečnosti smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč, a to nad rámec

nájemcovy povinnosti nahradit škodu nepřiměřeným opotřebením či jiným neadekvátním znehodnocením vzniklou.

7. Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokuty.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků.
2. Platnost a účinnost této smlouvy nastává dnem podpisu obou smluvních stran.
3. Pronajímatel je povinen nakládat s poskytnutými daty zaměstnanců nájemce podle zákona č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o ochraně osobních údajů“) a s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „Obecné nařízení GDPR“). Pronajímatel je oprávněn zpracovávat osobní údaje v rozsahu nezbytně nutném pro plnění předmětu Smlouvy o nájmu, za tímto účelem je oprávněn osobní údaje zejména ukládat na nosiče informací, upravovat, uchovávat po dobu nezbytně nutnou k uplatnění práv Pronajímatele vyplývajících ze Smlouvy o nájmu, osobní údaje likvidovat, vše v souladu se Zákonem o ochraně osobních údajů a s Obecným nařízením GDPR. Pronajímatel je povinen zejména zachovávat mlčenlivost o těchto údajích a o bezpečnostních opatřeních , jejichž zveřejnění by ohrozilo zabezpečení osobních údajů. Povinnost mlčenlivosti trvá i po skončení plnění podle Smlouvy o nájmu. Tato povinnost ve stejném rozsahu dopadá i na nájemce.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít, a tento právní úkon učinily svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy a otisky razítek.
6. Smluvní strany se dohodly, že dohodnuté nájemné nelze kompenzovat s protipohledávkami nájemce vůči pronajímateli, vyplývajících z této smlouvy.
7. Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů:

Záměr města uzavřít tuto smlouvu o nájmu byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 3.10.2018 do 19.10.2018.

Uzavření této smlouvy o nájmu bylo schváleno Radou města Jeseníku, dne 23.10.2018, usnesením č. 4310.

V Opavě dne

V Jeseníku dne

Mgr. Ing. Rudolf Hahn
generální inspektor

Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová
Město Jeseník, starostka

.....
nájemce

.....
pronajímatel