

Smlouva o nájmu nebytových prostor (dále jen „Smlouva“)

č. VVS/ONNP-2018/1119

.uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

DEKRA CZ a.s.,

sídlem Türkova 1001, Praha 4, 149 00,

IČO 49240188, DIČ: CZ49240188

zapsaná v OR u Městského soudu v Praze pod sp.zn. B1967,

zastoupená Ing. Zikmundem Mrózem, MBA, předsedou představenstva a

Ing. Ilija Němeček, členem představenstva

bankovní spojení: [REDACTED]

osoba oprávněná jednat ve věcech této smlouvy: [REDACTED]

[REDACTED]

(dále jen "Pronajímatel")

a

město Dvůr Králové nad Labem

sídlem: náměstí T. G. Masaryka 38, 544 17 Dvůr Králové nad Labem

IČO: 00277819

DIČ: CZ00277819

zastoupené: Ing. Janem Jarolímem, starostou města

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „Smluvní strany“)

I.

Prohlášení Pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 2138 o celkové výměře 899 m², jehož součástí je stavba - budova bez čp. (na adrese Nedbalova 573, Dvůr Králové nad Labem), vše nacházející se v katastrálním území Dvůr Králové nad Labem, obec Dvůr Králové nad Labem, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 9941 vedeným Katastrálním úřadem pro Královehradecký kraj, kat. pracoviště Trutnov (dále jen „Nemovitost“).

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci k výlučnému užívání část budovy, jež je součástí Nemovitosti, vyznačenou v Příloze č. 1 této Smlouvy (která je její nedílnou součástí), o celkové ploše 111 m², včetně veškerého tam umístěného příslušenství, uvedeného v Příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“).
2. Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu bude užívat v rámci své činnosti výlučně jakožto kanceláře pro administrativní činnosti.

III. Doba nájmu

1. Nájemní vztah (tato Smlouva) se sjednává na dobu neurčitou ode dne 01.01.2019.
2. Není-li uvedeno v této Smlouvě jinak, může být nájemní vztah ukončen odstoupením od Smlouvy ze zákonných důvodů, dohodou Smluvních stran nebo písemnou výpovědí jedné ze Smluvních stran i bez udání důvodu s výpovědní lhůtou šesti (6) měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
3. V případě ukončení nájmu je Nájemce povinen protokolárně odevzdat Předmět nájmu zpět Pronajímateli, a to nejpozději v den skončení nájmu. Nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, odevzdá Nájemce Předmět nájmu i s úpravami provedenými se souhlasem Pronajímatele. Za tyto úpravy (vnosy, investice, zařízení apod.) nepřísluší Nájemci žádná náhrada ani jiné vyrovnání případného zhodnocení Předmětu nájmu a veškeré takové úpravy jsou vlastnictvím Pronajímatele, nedohodnou-li se Smluvní strany předem písemně jinak.

IV. Cena nájmu a služby

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu se sjednává vzájemnou dohodou obou Smluvních stran jako cena konečná, a sice ve výši **650 Kč / m² / rok**, tj. celkem **72.150 Kč / Předmět nájmu / rok** (slovy: sedmdesát dva tisíc sto padesát korun českých), (dále jen „**Nájemné**“). Nájemné je osvobozeno od DPH, Nájemce neužívá Předmět nájmu pro svoji ekonomickou činnost.
2. Nájemné hradí Nájemce čtvrtletně dopředu na základě faktury Pronajímatele, která bude Pronajímatelem vystavena vždy na začátku každého kalendářního čtvrtletí s lhůtou splatnosti třicet (30) dnů. Faktura bude Nájemci zaslána elektronicky na e-mail epodatelna@mudk.cz nebo do datové schránky mu5b26c. V případě, že bude faktura zaslána jiným způsobem, je nájemce oprávněn fakturu pronajímateli vrátit. V případě předčasného ukončení této Smlouvy se poměrná část zaplaceného Nájemného vrací Nájemci, a to do 30 dnů od ukončení nájmu.
3. Kromě Nájemného je Nájemce povinen Pronajímateli hradit skutečně spotřebované energie užívané spolu s nájmem (tj. odběr elektrické energie, plynu a vody, dále společně jen „**služby**“). Za kalendářní rok zpětně Pronajímatel Nájemci přefakturuje náklady za služby, a to podle skutečných spotřeb. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup k měřeným odběrným místům pro provedení odečtu.
4. Předem uhrazené nájemné ve výši 109.122 Kč bude započteno na úhradu fakturovaného nájemného od 01.01.2019, po započtení plné výše bude Nájemce provádět úhrady převodem z bankovního účtu.

Článek V. Další ujednání

1. Změny či úpravy Předmětu nájmu zajišťované mimo běžnou údržbu a drobné opravy dle této Smlouvy vyžadují předchozí písemný souhlas Pronajímatele a náklady nese Nájemce, nedohodnou-li se Smluvní strany předem jinak.
2. Nájemce odpovídá za dodržování zákonných povinností a za dodržování této Smlouvy jeho zaměstnanci užívajícími Předmět nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění pro případ vzniku újmy a obecné odpovědnosti za újmy.
4. V případě, že by činností Nájemce vznikl odpad, který je nutno likvidovat speciální technikou, je Nájemce povinen takový odpad na své náklady odstranit.
5. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu a přístupové cesty k němu na svoje náklady ve stavu, v jakém jej převzal, tj. udržovat je zejména čisté, nepoškozené, a v zimě z přilehlých cest v majetku nájemce odklízet sníh a led a zajistit tak bezpečnost pohybu osob a vozidel v okolí Předmětu nájmu.
6. Nájemce se zavazuje udržovat zařízení v budově, které je součástí Předmětu nájmu v řádném a bezpečném stavu, v případě zjištění závady nebo poškození upozorní neprodleně Pronajímatele. Nájemce je povinen zajistit na své náklady ve stanovených lhůtách revize drobných el. a plynových spotřebičů a zařízení, které provozuje v Předmětu nájmu a které nejsou majetkem Pronajímatele. Nájemce zajistí ve stanovených lhůtách kontrolu plynového zařízení podle vyhlášky č. 85/1978 Sb., a kontrolu spalinových cest podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhlášky č. 34/2016 Sb., o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty. Neučiní-li tak Nájemce řádně a/nebo včas, je uvedené oprávněn učinit Pronajímatel na náklady Nájemce.
7. Pronajímatel zajistí dostatečný počet hasicích přístrojů a jejich pravidelné revize.
8. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v rozsahu vymezení § 2 (běžná údržba) a § 4 (drobné opravy podle věcného vymezení) Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Za běžnou údržbu se dle této Smlouvy považují také například malby a nátěry v interiéru, výměny koberců, za drobné opravy se považují i drobné opravy a seřízení dveří a oken vč. vchodových dveří. Roční limit drobných oprav se stanovuje ve výši 100 Kč/m² užívané plochy, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
Nájemce provede na své náklady výměnu koberců, pokud však bude tato Smlouva ukončena do 5 let po jejich výměně, uhradí Pronajímatel Nájemci poměrnou část nákladů ve výši 1/5 za každý rok nerealizovaného nájmu.
9. Pronajímatel je povinen na své náklady zajistit v zákonem stanovených lhůtách revizi hromosvodů spojených s objektem a revize elektrických a plynových rozvodů a zařízení pevně spojených s budovou anebo tvořící součást či příslušenství Předmětu nájmu.

10. Nájemce je povinen po písemné výzvě doručené ve lhůtě 5 pracovních dnů předem Pronajímatele vpustit do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování povinností plynoucích z této Smlouvy. Nájemce je povinen po písemné výzvě v operativně dohodnutém termínu nebo po telefonické dohodě Pronajímatele vpustit do Předmětu nájmu za účelem nutnosti opravy, zabránění vzniku škody či v případě hrozící či nastalé havarijní situace. Písemnou výzvou se rozumí i e-mailová zpráva doručená na adresu epodatelna@mudk.cz.

Článek VI. Právo průchodu a průjezdu

Pronajímatel je povinen pro Nájemce za účelem přístupu do Předmětu nájmu zajistit právo průchodu a průjezdu po pozemku p. č. 908/14 vedeném v katastru nemovitostí pro k. ú. a obec Dvůr Králové nad Labem ve vlastnictví TMW, a. s., IČ 26060710, Nedbalova 573, Dvůr Králové nad Labem po celou dobu trvání nájmu.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva ruší a v plném rozsahu nahrazuje předchozí nájemní smlouvy uzavřené mezi Nájemcem a právním předchůdcem Pronajímatele, společností TMW, a. s., IČO 26060710, sídlem Nedbalova 573, Dvůr Králové nad Labem, tj. smlouvu č. VVS/ONNP-2017/1002 ohledně části budovy – kanceláře o rozloze 85 m² ze dne 14. 12. 2017 a smlouvu ohledně části budovy – skladu o rozloze 26,25 m² ze dne 03. 08. 2009, a to počínaje dnem 01.01.2019, pokud tyto nezankly již před podpisem této Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že veškeré jeho nároky nebo pohledávky z uvedených předchozích smluv jsou ke dni podpisu této Smlouvy vypořádány a pro případ jejich existence se jich tímto vzdává s výjimkou: předem uhrazeného nájemného do konce platnosti Smlouvy č. VVS/ONNP-2017/1002 ohledně části budovy – kanceláře o rozloze 85 m² ze dne 14. 12. 2017, tedy do 31.12.2018 a předem uhrazeného nájemného do konce Smlouvy o nájmu nebytových prostor části budovy – skladu o rozloze 26,25 m² ze dne 03. 08. 2009 do konce platnosti Smlouvy, tedy do 31.10.2026. Započtení předem uhrazeného nájmu z této smlouvy pro období 01.01.2019 – 31.10.2026 ve výši 109.122 Kč je uvedeno v bodě 4. článku IV. této Smlouvy.
2. Veškeré změny a dodatky k této Smlouvě je možno činit pouze formou písemných dodatků podepsaných na jedné listině oběma Smluvními stranami. To platí i o tomto ujednání.
3. Nájemce nesmí postoupit tuto Smlouvu jako celek ani z části, ani žádné pohledávky či závazky z ní plynoucí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na třetí osobu. V případě právního nástupnictví přechází tato Smlouva na právního nástupce Smluvních stran a tyto jsou povinny zajistit obeznámení právního nástupce s jejím obsahem.
4. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se neuplatní ustanovení § 2221(2), § 2223, § 2230, § 2304 a § 2311 občanského zákoníku.

5. V případě pochybností se má písemnost za doručenou 10. pracovním dnem po jejím uložení na poště, e-mail za doručený 2. pracovní den po dni jeho odeslání.
6. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy (nebo jeho část) neplatné, zdánlivé, neúčinné či nevymahatelné, nedotýká se tato neplatnost, zdánlivost, neúčinnost či nevymahatelnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují jednáním nahradit takové ustanovení ustanovením platným, účinným a vymahatelným, které bude zamýšlenému smluvnímu účelu takového ustanovení nejbližší.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Nedílnou součástí této Smlouvy je Příloha č. 1 - plánek s vyznačením Předmětu nájmu a Příloha č. 2 příslušenství Předmětu nájmu.
8. Nájemce prohlašuje, že se na podmínky této Smlouvy vztahují příslušná ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv v registru smluv, v platném znění, a tato Smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv MV ČR. Uveřejnění v registru smluv zajistí Nájemce. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv MV ČR. Smluvní strany berou tuto skutečnost na vědomí. Nájemce prohlašuje, že tato Smlouva byla schválena usnesením rady města č. R/.69/2018 - .5.. RM Dvůr Králové nad Labem ze dne ..04.12.2018...
9. Tato Smlouva se sepisuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou. Obě Smluvní strany shodně prohlašují, že Smlouvu sepsaly svobodně, vážně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho ji podepisují.

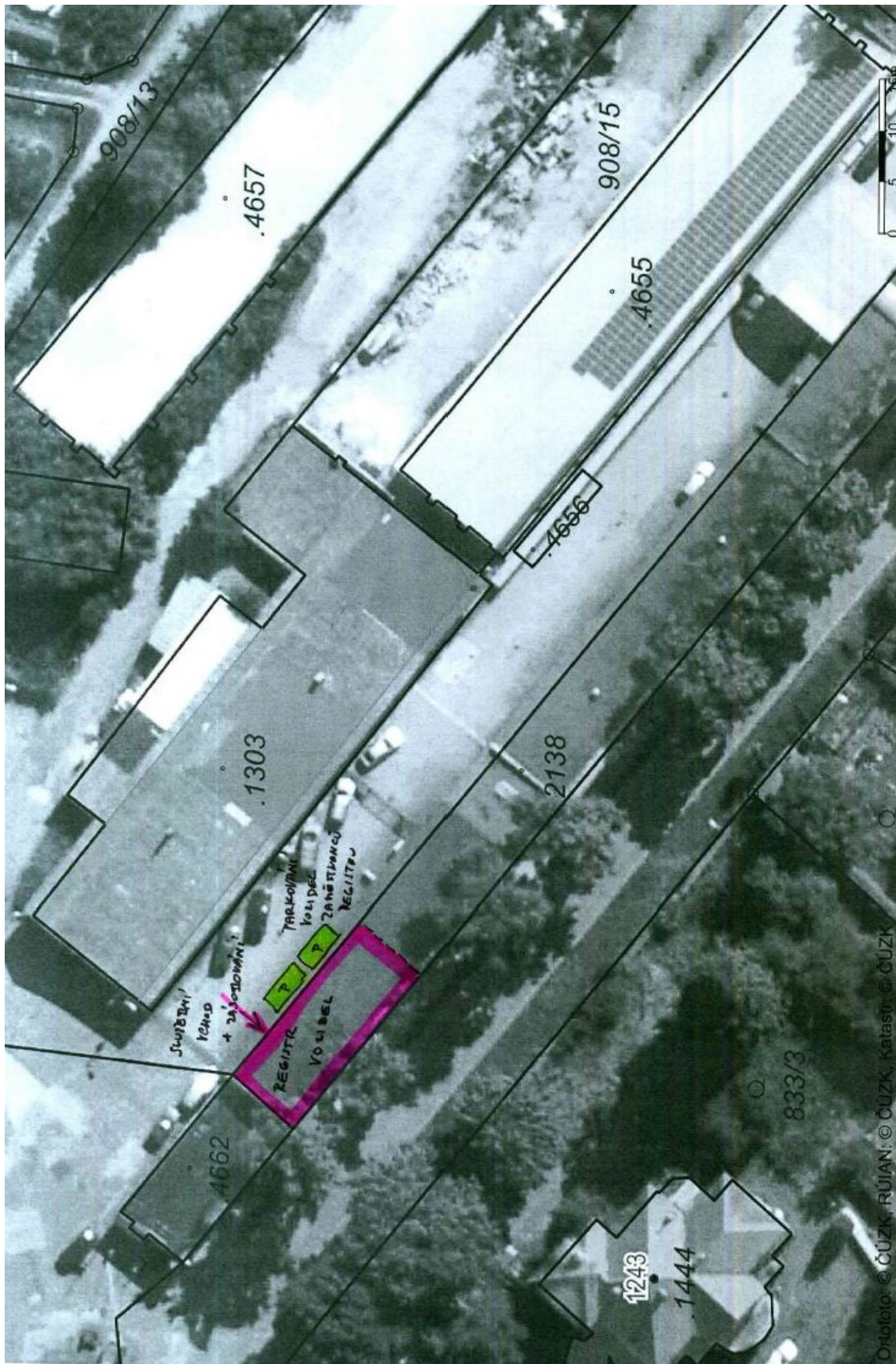
V Praze, dne.....17.12.2018.....

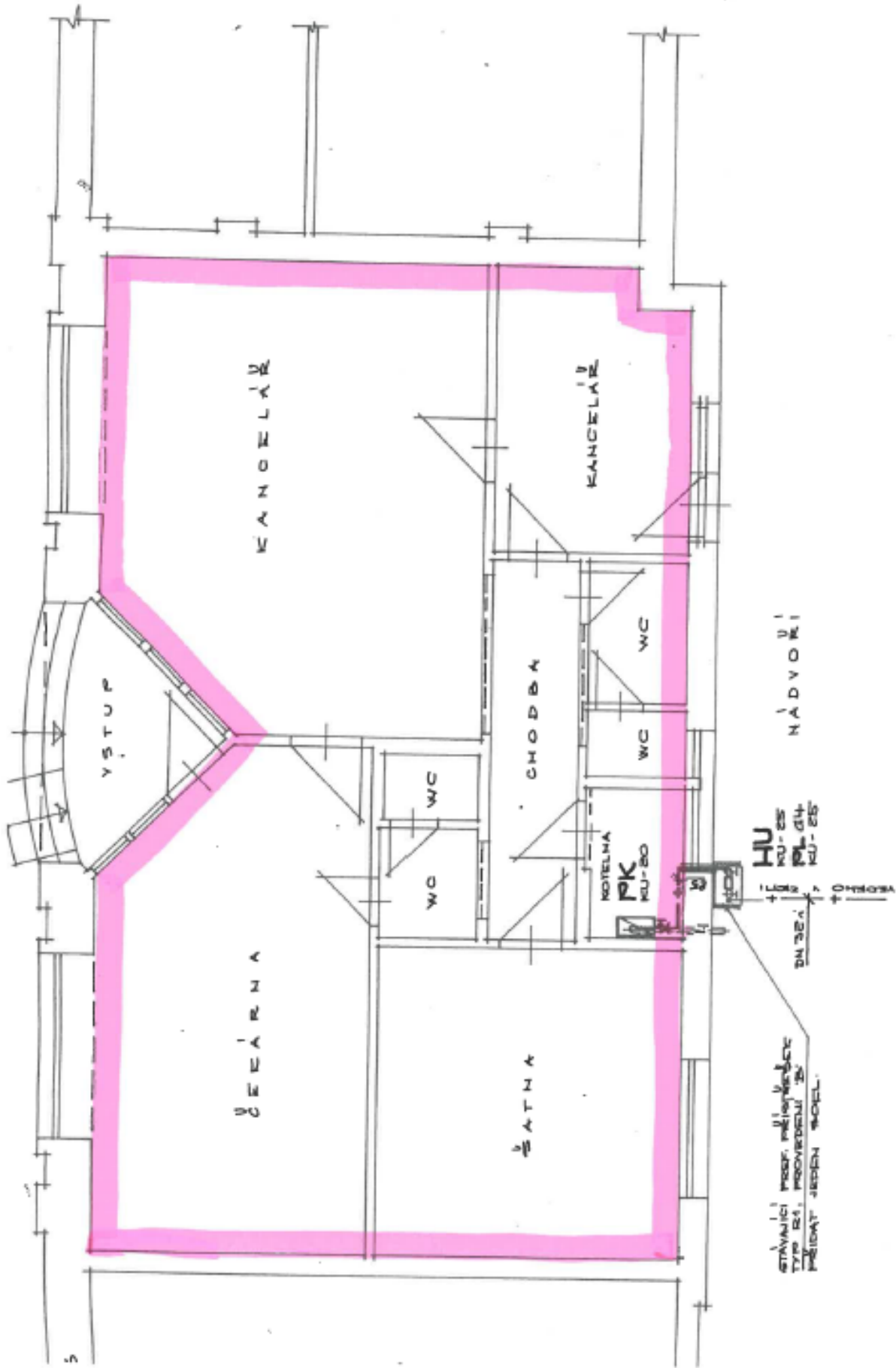
Ve Dvoře Králové nad Labem, dne ...20.12.2018...

Ing. Zikmund Mróz, Ing. Ilja Němeček
DEKRA CZ a.s.

Ing. Jan Jarolím,
město Dvůr Králové nad Labem

Příloha č. 1 – plánky s vyznačením Předmětu nájmu





VSTUP

KANCELÁŘ

KANCELÁŘ I
KANCELÁŘ II

CHODBA

WC

WC

ÚČEŠŤOVNA

KUCHYŇA

NOTELNA
PK
KU-20

HU

KU-25

PK 24

KU-25

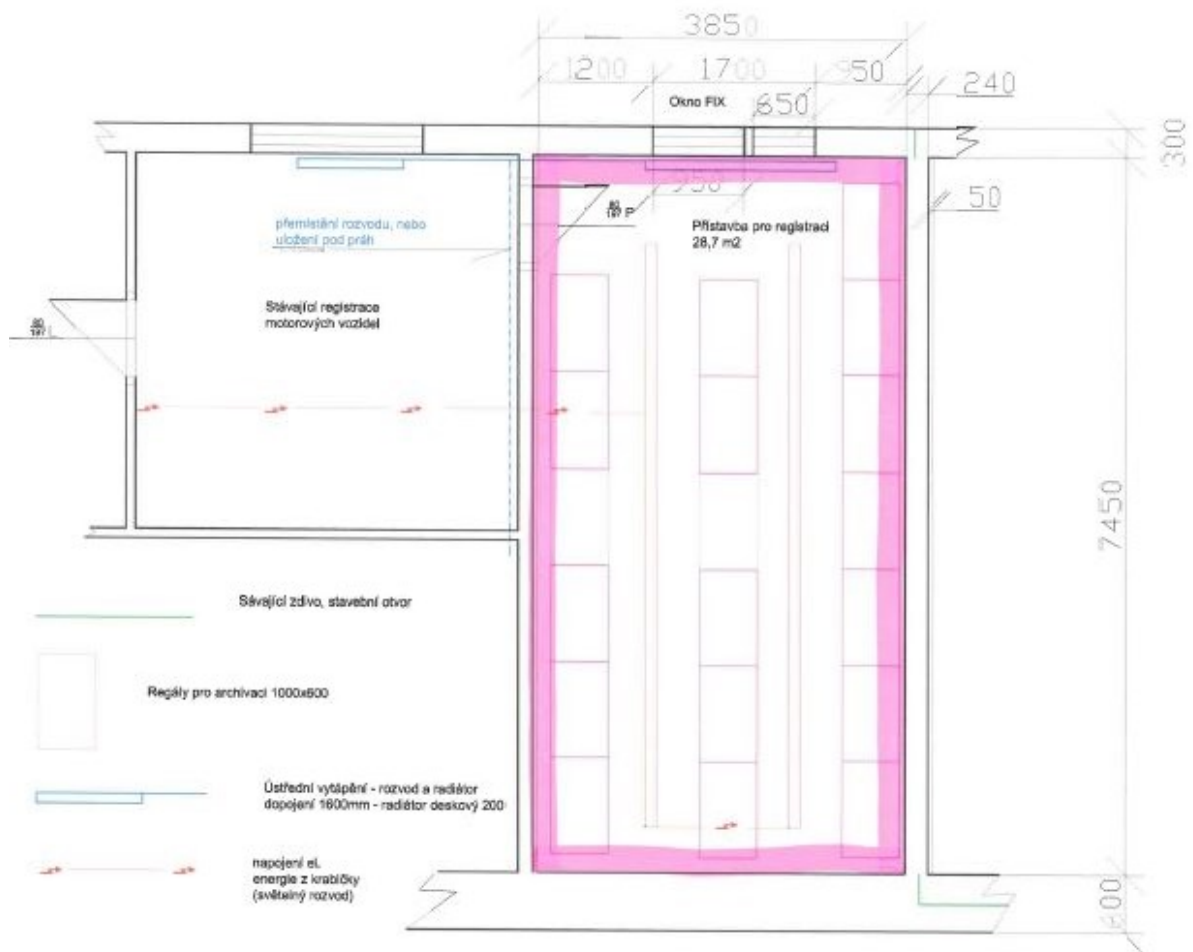
BAZÉN

STAVAJÍCÍ PROF. MĚŘENÍ VE ŠK. 25. PROVEDENÍ 25. PŘEDAT JEDNĚNÍ SOKEL.

NÁDVORÍ

0,000

5



Příloha č. 2 – součásti a příslušenství Předmětu nájmu

Plynový kotel JUNKERS EUROSTAR ZWE 24-3 MFA vč. ovládání

Topná tělesa (radiátory)

Sanita na sociálních zařízeních (umyvadla, WC mísy, atd.)

Podlahové krytiny (koberce, atd.)

dále všechny prvky a zařízení pevně spojená s budovou.