

NÁJEMNÍ SMLOUVA

odle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů)
(smlouva je uzavírána rovněž dle příslušných ustanovení občanského zákoníku)

Číslo smlouvy u pronajímatele: 51/NS/2009
Číslo smlouvy u nájemce:

**Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje,
příspěvková organizace**

se sídlem Sokolov, Chebská 282, PSČ 356 04

Jednající: Petrem Želechovským, ředitelem organizace
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni,
oddíl Pr, vložka 114

Zřizovací listina ZK 5901 ze dne 13.12.2001.

Odpovědný pracovník: [redacted]

Telefon: [redacted]

IČ: 70947023

DIČ: CZ 70947023

Bankovní spojení: [redacted]

č. účtu: [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Vodohospodářské stavby, společnost s ručením omezeným
se sídlem : Teplice, Křížkova 2393, PSČ 41501**

jednající : Ing. Tomášem Hořejším, jednatelem a ředitelem
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem,
oddíl C, vložka 1578

IČ : 402 33 308

DIČ: CZ 402 33 308

Bankovní spojení : [redacted]

č. účtu : [redacted]

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle vlastního prohlášení k právním úkonům způsobilí účastníci tuto smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci za podmínek uvedených v této smlouvě o nájmu nebytových prostor k užívání tyto kancelářské prostory o celkové výměře 81,01 m² :

kancelář	místnost č.	218a	20,60 m ²
kancelář	místnost č.	218b	20,60 m ²
kancelář	místnost č.	219	19,73 m ²
kancelář	místnost č.	220	20,08 m ²

v budově č.p. 282 Krajské správy a údržby Karlovarského kraje, p.o. Sokolov na adrese: Chebská 282, Dolní Rychnov, PSČ 356 04, na pozemku parc. č. 4024/34 zapsané v katastru nemovitostí na LV. č. 9320 katastrální území Sokolov, obec Sokolov.

2. Nájemce je oprávněn rovněž využívat i společné prostory budovy, zejména WC a kuchyňku.

II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem využívání pronajatých nebytových prostor jako kanceláří v souladu s živnostenským oprávněním. K jinému účelu využití není nájemce oprávněn.
2. Předmět nájmu je podle technické dokumentace jakož i podle prohlášení pronajímatele a nájemce v souladu s účelem nájmu.

III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou od 1. února 2009. Právo nájemce využívat pronajatý prostor vznikl dne 1. února 2009. O předání a převzetí nebytových prostor je mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací a přejímací protokol, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 2.1. Pronajímatel může ukončit tuto smlouvu okamžitou výpovědí, jestliže:
- a) nájemce poruší své závazky, vyjma závazku platit nájemné nebo jakékoliv jiné platby splatné podle této smlouvy, které přijal v rámci této smlouvy, přičemž takové porušení bude trvat po dobu 60 dnů ode dne, kdy nájemce od pronajímatele obdrží oznámení o takovém porušení,
 - b) nájemce je přes písemné upozornění pronajímatele v prodlení s placením nájemného nebo jakékoliv jiné platby splatné podle této smlouvy o nájmu po dobu delší než jeden měsíc,
 - c) nájemce nebo osoby užívající pronajatý prostor s nájemcem se dopustí opakovaně vážného rušení klidu nebo pořádku i přes písemné upozornění,
 - d) nájemce přenechá do podnájmu pronajatý prostor nebo jeho část pronajatého prostoru nebo dovolí užívat pronajatý prostor nebo jeho část pronajatého prostoru třetí straně bez souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatého prostoru pro účely v této smlouvě zamýšlené.
- 2.2. Nájemce může tuto smlouvu o pronájmu okamžitě ukončit, jestliže:
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
 - b) celý nebytový prostor se stane nezpůsobilým pro užívání k účelům této smlouvy zamýšleným po dobu delší než 30 dnů bez zavinění na straně nájemce, nebo
 - c) pronajímatel se dopustí podstatného porušení své povinnosti poskytovat základní služby spojené s nájmem pronajatého prostoru, které by zabránily užívání pronajatého prostoru, přičemž, takovéto neposkytnutí služeb není důsledkem „vyšší moci“ či opomenutí třetí strany.
- V případě, že pronajímatel ukončí tuto smlouvu výpovědí z důvodů uvedených v pododstavci 2.1. písm. a) až f) této smlouvy, bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli jako smluvní pokutu částku ve výši nájemného, které by bylo splatné za dobu šesti měsíců ode dne, kdy byla tato smlouva o nájmu pravoplatně ukončena, a to do 10 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k zaplacení smluvní pokuty vyzve.

IV. Nájemné a platby na provozní výdaje

1. Strany této smlouvy se dohodly, že platby podle této smlouvy budou mít následující strukturu:
- a) nájemné za pronajatý prostor,
 - b) paušální platby na provozní výdaje
- Pronajímatel také nájemci v souvislosti s nájemným a paušálními platbami naučtuje daň z přidané hodnoty ve výši předepsané platnými zákony České republiky.
2. Výše nájemného je určena dohodou stran této smlouvy a po dobu trvání smlouvy o nájmu činí bez DPH **3.375,40 Kč** (slovy: třítisícetřístasedmdesátčtyřicet haléřů) za kalendářní měsíc.
- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------|
| Rozpis nájemného: | nájemné za m ² /rok | nájemné za rok: | nájemné za měsíc: |
| kanceláře 81,01 m ² | 500 Kč/m ² | 40.505 Kč | 3.375,40 Kč |
| CELKEM BEZ DPH | | 40.505 Kč | 3.375,40 Kč |
3. Výše paušální platby na provozní výdaje byla dohodou smluvních stran stanovena ve výši bez DPH **6.750,80 Kč** (slovy: šesttisíc sedm set padesát korosmdesát haléřů) za kalendářní měsíc. Jde o paušální platbu na provozní výdaje, která zahrnuje např. výdaje na spotřebu elektrické energie, vodného a stočného, topení, provoz vrátnice či EZS s Puřtem policie ČR, odvoz odpadků, provoz telefonní ústředny, pojištění, daně z nemovitosti, deratizace, úklid pronajatých prostor, zajištění povinných revizí instalací v majetku pronajímatele.
- Rozpis paušálních plateb za kancelářské prostory (celkem 81,01 m²):
- | | | | |
|----------------|-----------------------------|----------------|--------------------|
| | ročně za 1 m ² : | celkem za rok: | celkem za měsíc: |
| CELKEM BEZ DPH | 1.000 Kč | 81.010 Kč | 6.750,80 Kč |
- Nájemce bude platit provozní výdaje dle bodu IV/3.

Platba na provozní výdaje nezahrnuje telefonní poplatky. Vyúčtování telefonních poplatků včetně nákladů na připojení k počítačové síti a internetu mezi pronajímatelem a nájemcem budou předmětem samostatné smlouvy.

4. Na základě zaslané faktury bude platba nájemného a paušální platby na provozní výdaje zaplacený vždy v plné výši do 10. dne každého příslušného kalendářního měsíce převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedeného u Komerční banky, a. s., pobočka Karlovy Vary.
5. Po uplynutí kalendářního roku od data, kdy bylo nájemné poprvé splatné, bude výše nájemného každoročně upravována o míru inflace, vyjádřenou indexem růstu spotřebitelských cen v souladu se zveřejněným indexem růstu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem.
- Pronajímatel oznámí nájemci úpravu nájemného písemně ihned poté, co bude výše zmíněný ukazatel zveřejněn, přičemž takto stanovené nájemné bude platit počínaje příslušným výročním dnem, kdy začalo být nájemné poprvé splatné.
- Pokud pronajímatel oznámí nájemci příslušné zvýšení nájemného až po příslušném výročním datu, kdy začalo být nájemné poprvé splatné, doplatí nájemce rozdíl mezi zvýšeným nájemným a nájemným

placeným nájemcem v rámci platby nájemného poté, co pronajímatel nájemci oznámí zvýšení nájemného.

6. Paušální platby na provozní výdaje jsou pouze odhadem skutečných nákladů.
7. Nájemné a paušální platby na provozní výdaje budou splatné měsíčně, jak je výše uvedeno ve 4. pododstavci tohoto III. odstavce smlouvy. Ovšem v případě, že závazek zaplatit nájemné nevznikne poprvé v první den kalendářního měsíce, budou platby za takovéto počáteční částečné kalendářní čtvrtletí propočítány úměrně jeho skutečné délce.
8. Pro případ prodlevy nájemce s placením nájemného nebo jakékoliv jiné částky splatné nájemcem pronajímateli podle této smlouvy o pronájmu, která bude delší než 10 pracovních dnů byla sjednána smluvní pokuta 0,05 % za každý den prodlení z příslušné částky.

V. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce nemá právo převést tuto smlouvu o nájmu nebo dále přenechat do podnájmu jakoukoliv část pronajatého prostoru třetí straně bez souhlasu pronajímatele. Takovýto souhlas může pronajímatel odepřít podle svého volného uvážení. Žádost nájemce o souhlas k podnájmu musí být písemná a její součástí musí být podnájemní nebo jiná smlouva v konečném znění. Na předloženém znění podnájemní smlouvy, či jiné smlouvy nesmí být dodatečně nic měněno. Totéž platí pro postoupení jakýchkoli práv nájemce z této smlouvy vyplývajících na třetí strany. V tom případě, kdy nájemce toto ustanovení poruší, má pronajímatel právo dát nájemci výpověď s výpovědní lhůtou jeden měsíc.
2. Nájemce se zavazuje neprovádět v pronajatém prostoru jakékoli stavební práce bez souhlasu pronajímatele a neumísťovat jakékoli billboardy, tabule a jiné reklamní vývěsky na budovu bez souhlasu pronajímatele. Pronajímatel bude mít právo odepřít souhlas s takovýmto umístěním dle svého uvážení s přihlédnutím k nezbytné nutnosti takovýchto reklam pro plnění podnikatelského záměru nájemce. Souhlas pronajímatele s prováděním jakékoli stavební práce musí být písemný, podepsaný osobou k tomu oprávněnou a musí obsahovat přesný rozsah úprav, jichž se povolení týká a podmínek jejich provádění.
Nájemce je oprávněn umístit na budovu, ve které se předmět nájmu nachází, informační tabuli přiměřené velikosti s informacemi o podnikateli, předmětu podnikání, provozní době, případně o cenách provozovaných služeb. K umístění jiných informací je nezbytný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
Nájemce je oprávněn provádět v pronajatém prostoru zlepšovací úpravy pouze po dohodě s pronajímatelem a na vlastní náklady. Pronajímatel výslovně uvádí, že se nezavazuje uhradit jakékoliv výdaje na zlepšovací úpravy v pronajatém prostoru.
Veškeré stavební práce v pronajatém prostoru budou prováděny v souladu se všemi zákony, pravidly a právními předpisy. V případě, že nájemce provede jakékoli úpravy v rozporu s výše uvedenými zákony, pravidly a právními předpisy, pronajímatel bude mít právo uvést pozměněné části pronajatého prostoru do jejich původního stavu na náklady nájemce. Nájemce zaplatí přiměřené náklady na takovéto uvedení do původního stavu do 10 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel vyzve.
3. Veškeré zlepšovací úpravy provedené nájemcem v pronajatém prostoru, ke kterým předem obdržel souhlas od pronajímatele, se stanou bezúplatně vlastnictvím pronajímatele, pokud je nelze oddělit bez porušení podstaty, tj. bez poškození interiéru nebo exteriéru budovy.
Po vypršení nebo předčasném ukončení platnosti smlouvy zanechá nájemce pronajatý prostor prázdný, i s veškerým příslušenstvím, zlepšeními a změnami ponechanými na místě s touto podmínkou, že v případě, že si to bude pronajímatel přát, uvede nájemce jakoukoliv část pronajatého prostoru, pozměněnou úpravami nebo renovacemi provedenými nájemcem, do stavu, ve kterém byla v den, kdy tato smlouva o nájmu vstoupila v platnost, pokud k těmto úpravám či renovacím nedal pronajímatel svůj souhlas způsobem, jak je uvedeno v této smlouvě. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
4. Nájemce bude na své vlastní náklady dodržovat všechny příslušné zákony, pravidla a předpisy, které se týkají jeho užívacího práva a stavu a provozu pronajatého prostoru. Zejména nesmí rušit ostatní uživatele v budově hlukem, vibracemi, prachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům, zejména mimo provozní dobu. Neučiní ani nedovolí podle svého nejlepšího svědomí a vědomí žádné smluvní straně učinit jakýkoliv skutek, který by byl v rozporu s jakýmkoliv zákonem, pravidlem nebo právním předpisem, nebo by mohl vystavit budovu nebo pronajímatele jakýmkoli neblahým následkům, nárokům nebo závazkům.
Nájemce bude dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými právními předpisy vztahujícími se na jeho činnost v pronajatých prostorech a v prostorech společně užívaných s ostatními subjekty. Nájemce v pronajatých prostorech provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci (nebo užívání) samostatně v souladu se zákoníkem práce č. 262/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Nájemce při pracovním úrazu ve společných prostorech přizve k šetření úrazu zástupce strany pronajímatele a po vyhotovení záznamu o úrazu předá jednu kopii záznamu pronajímateli. Rovněž

předkládat záznamy o úrazu orgánům státního dozoru a pojišťovnám u vlastních zaměstnanců nájemce nebo u osob, kterým se stal úraz v pronajatých prostorech je povinností nájemce.

Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této nájemní smlouvy nebo jejích dodatků byl obeznámen s vnitřními předpisy pronajímatele v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, které jsou platnými ke dni podpisu této smlouvy nebo jejích dodatků. Nájemce bude pronajímatele ke dni podepsání smlouvy písemně informovat o rizicích vyplývajících z jeho pracovní činnosti v pronajatých prostorech i ve společně užívaných prostorech a zajistí provádění a organizaci své činnosti tak, aby zaměstnanci nájemce, pronajímatele i třetí osoby byli chráněny před nepříznivými důsledky této jeho činnosti. Nájemce zachová mlčenlivost o všech skutečnostech mající vztah k režimu pronajímatele, bezpečnosti a bezpečnostních systémů, se kterými se seznámí. Tato povinnost trvá i v případě ukončení smluvního vztahu.

Nájemce vyhoví všem žádostem pronajímatele, týkajících se toho, aby nájemce přizpůsobil své jednání a přístup normám požadovaným všemi pojišťovnami, u kterých je pronajímatel pojištěn pro případ požáru, v rámci své odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem a v rámci ostatních pojištění. Mimořádné platby pojistného a všechny náklady, které pronajímateli vzniknou v důsledku porušení těchto pojistných norem, zákonů, pravidel a předpisů budou uhrazeny nájemcem do 10 dnů ode dne, kdy o to pronajímatel požádá.

Nájemce zajišťuje preventivní požární prohlídky požadované platnými právními předpisy k zajištění požární ochrany v pronajatých prostorech samostatně v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů a určí osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany v pronajatých prostorech.

Nájemce nezatíží jakoukoliv část pronajatého prostoru větší zátěží, než pro jakou je pronajatý prostor projektován, ani větší zátěží, než která je povolena zákonem, avšak v žádném případě nezatíží kteroukoliv část pronajatých kancelářských prostor ve větší míře než 300 kg na metr čtvereční.

5. Nájemce je povinen pojistit si vlastní majetek, který nastěhuje do jemu pronajatých prostor, proti škodě nebo zničení způsobené nehodou nebo třetími stranami, a je povinen uzavřít pojištění, které bude kryt všechny nároky stran (včetně pronajímatele), které vzniknou v důsledku jím provozovanou činností v pronajatých prostorech nebo v souvislosti s takovou činností. Pronajímatel je pojištěn proti požáru a proti škodám způsobeným přírodními událostmi poškozujícími budovu a proti škodám způsobeným provozem budovy.

6. Pronajímatel bude mít volné právo přístupu do pronajatého prostoru v případě havarijní situace nebo v případě, že se bude domnívat, že havarijní situace nastala. Jinak bude mít pronajímatel nebo jím osoby pověřené právo vstoupit na jeho pozemek a do pronajatého prostoru po oznámení této skutečnosti nájemci nejméně 24 hodin předem za účelem inspekce pronajatého prostoru, provedení oprav v pronajatém prostoru nebo jiných částech budovy a možnosti ukázat pronajatý prostor potenciálním novým nájemcům, kupcům a věřitelům. Pokud není k dispozici nájemce, aby zajistil přístup do pronajatého prostoru, může pronajímatel vstoupit do pronajatého prostoru za použití náhradního či univerzálního klíče nebo s použitím síly. Nájemce pro tyto účely ponechá u pronajímatele duplikáty klíčů od pronajatých nebytových prostor v zapečetěné obálce, aby pronajímatel v době nepřítomnosti nájemce mohl provést nutný zásah.

Pronajímatel bude provádět všechny stavební úpravy a opravy v pronajatém prostoru a v budově a všechny opravy inženýrských sítí budovy a jiných systémů na své vlastní náklady s výjimkou těch případů, kdy nájemce (jeho jednatel nebo osoby jím oprávněné vstoupit na pozemek nebo do budovy) svými činy nebo naopak trestuhodnou nečinností zapříčinil nutnost oprav, přičemž v takovém případě provede pronajímatel opravy na náklad nájemce.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav přesahujících rámec běžné údržby, které je povinen provést pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto pronajímateli vznikla a nevznikají mu nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu. Nájemce je také povinen informovat pronajímatele o škodách vzniklých na předmětu nájmu, a to ve lhůtě do 48 hodin od zjištění takové škody, jinak odpovídá za škodu, která tímto opomenutím pronajímateli vznikla.

Opravy, které smí pronajímatel provést v pronajatých prostorech, se smí týkat údržby a výměny trubek a vedení, instalace nových trubek a vedení a výměny materiálu v nich použitých, uspořádání nebo umístění veřejných vchodů, chodeb, toalet a dveří, pokud takové změny neovlivní podstatným způsobem nepříznivě činnost nájemce v pronajatém prostoru.

Nájemce bude na své náklady provádět veškeré nestavební opravy a opravy netýkající se inženýrských sítí budovy a jiných systémů v pronajatém prostoru na své náklady a bude udržovat pronajatý prostor v dobrém provozním stavu s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení.

Nájemce uhradí veškeré opravy mimo pronajatého prostoru a na budově nebo kolem budovy, jejichž nutnost zapříčinil svým jednáním nebo jednáním osob jím oprávněných vstoupit na pozemek a do budovy.

7. Nájemce nebude v pronajatém prostoru spotřebovávat elektrickou energii tak, aby překračoval kapacitu existujícího vedení v pronajatém prostoru.

8. Pronajímatel vymění na náklady nájemce v pronajatých prostorech jakékoli okno či všechna okna, která jsou poškozena nebo rozbita na základě zavinění nájemce.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní vztahy neupravené touto smlouvou se budou řídit ustanoveními občanského zákoníku, ve znění platném v době uzavření této smlouvy, o nájmu nebytového prostoru a podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
2. Pokud bude jakékoli ustanovení této smlouvy o nájmu neplatné nebo nezákonné podle příslušného platného zákona, zůstane tato smlouva o nájmu co do zbytku plně platná tak, jako kdyby takovéto neplatné ustanovení neobsahovala.
3. Tato smlouva o nájmu byla vyhotovena ve dvou rovnocenných stejnopisech s totožnou platností, z nichž každá ze stran obdrží jeden podepsaný výtisk.
4. V případě vzniku pochybností o tom, jak se věci mají, se má za to, že tato smlouva o nájmu podepsaná dnes oběma stranami bude řádně naplněna až v den, kdy pronajímatel na svůj účet obdrží první platbu nájemného a první platbu na provozní výdaje sjednanou v této smlouvě. Smluvní strany jsou nicméně od data vyhotovení smlouvy vázány svými smluvními závazky.
5. Veškeré změny této smlouvy budou prováděny formou číslovaných dodatků, které se stanou nedílnou částí této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely po vzájemné dohodě, určitě a vážně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek z nich.
7. Tato smlouva nabývá platnosti po podpisu obou smluvních stran s účinností od 1. února 2009.

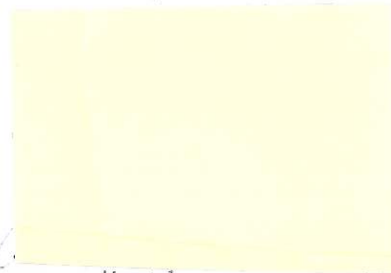
V Sokolově dne - 3 - 03 - 2009

V Sokolově dne - 3. 03. 2009

Vodohosp
společnost
Teplíc



Za nájemce
Ing. Tomáš Hořejší
Jednatel a ředitel
Vodohospodářských staveb
společnosti s ručením omezeným



za pronajímatele
Petr Želechovský
ředitel
Krajské správy a údržby silnic
Karlovarského kraje, p.o.