

Smlouva o nájmu nebytových prostor

SMLUVNÍ STRANY:

Pronajímatel: **Město Turnov,**
Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov
zastoupené: [REDACTED]
IČO: 00276227, DIČ: CZ00276227
bankovní spojení: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
ID datové schránky: vehbxe9
dále jen „pronajímatel“

a

Nájemce: **Česká republika – Česká správa sociálního zabezpečení**
se sídlem: Křížová 25, 225 08 Praha 5
Statutární zástupce: [REDACTED]
Zastoupená: [REDACTED]

Doručovací adresa: Pracoviště ČSSZ Ústí nad Labem, Revoluční 3289/15,
400 01 Ústí nad Labem

Bankovní spojení: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
IČ: 00006963
DIČ: není plátce DPH
Telefon/fax: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]

ID datové schránky: 8erd26w

Zástupce oprávněný jednat za odběratele v záležitostech smluvních:

dále jen „nájemce“

(Pronajímatel a nájemce budou dále v této smlouvě o nájmu prostor označování společně také jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě také jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o nájmu prostor

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy o nájmu prostor (dále jen „smlouva“) je závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání níže specifikovaný prostor za podmínek dále stanovených.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné dle této smlouvy a plnit veškeré své povinnosti z této smlouvy vyplývající.

II. Vymezení předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví prostory v budově č. p. 84, v ulici Skálova, Turnov, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 506, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5254, v obci Turnov, katastrální území Turnov, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily (dále jen „budova“), viz příloha č. 1 Plán prostor.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedené budově místnost:
 - č. 102 v 1. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 22,2 m² (dále jen „prostor“) a přilehlé společné prostory – chodbu, kuchyňku a WC.
3. Nájem se sjednává za účelem zřízení kontaktního místa nájemce, konkrétně pro Okresní správu sociálního zabezpečení Semily. Nájemce bude pronajatý prostor užívat pro administrativní činnost související s důchodovou agendou.
4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem prostoru před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že prostor je způsobilý pro sjednaný účel nájmu. O převzetí prostor bude sepsán zápis podepsaný smluvními stranami. Současně pronajímatel seznámí nájemce s platnými předpisy týkajícími se užívání prostor.

III. Nájemné a služby spojené s užíváním prostoru

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran při pronajaté ploše o výměře 22,2 m² a činí: 5 000,- Kč/rok.
2. Nájemné bude fakturováno jednorázově vždy k 31. 12. daného kalendářního roku. Faktury jsou splatné do 15 dnů ode dne jejich řádného doručení na adresu nájemce na bankovní účet pronajímatele vedený u [REDACTED].
3. Skončí-li nebo započne-li nájem dle této smlouvy v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného za příslušný rok.
4. Zálohy na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru, které nájemci zajišťuje pronajímatel (el. energie, plyn, voda, technická správa budovy, úklid a odvoz tuhého komunálního odpadu) činí 14.000,- Kč/rok, tj. 3.500 Kč / čtvrtletí.
5. Zálohy na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru budou pronajímatelem fakturovány nájemci čtvrtletně nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši dle čl. III, odst. 4. této smlouvy. Faktury jsou splatné do 15 dnů ode dne jejich řádného doručení na adresu nájemce na bankovní účet pronajímatele vedený u [REDACTED].
6. Pronajímatel provede vyúčtování zaplacených záloh na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru neprodleně poté, co obdrží vyúčtování od posledního poskytovatele následujících služeb:
 - spotřebu elektrické energie a plynu - faktura bude pronajímatelem vystavena na základě výpočtu, vycházejícího ze skutečné roční ceny fakturované pronajímateli poskytovatelem/poskytovateli těchto služeb. Fakturovaná částka se bude rovnat podílu skutečně vyfakturované spotřeby a % vyjádření podílu podlahové plochy. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu;
 - technickou správu budovy, úklid a odvoz tuhého komunálního odpadu – faktura bude pronajímatelem vystavena na základě výpočtu, vycházejícího ze skutečné roční ceny fakturované pronajímateli poskytovatelem těchto služeb. Fakturovaná částka se bude rovnat podílu skutečně fakturované spotřeby a % vyjádření podílu podlahové plochy. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu.
 - spotřebu vody, vodné a stočné - faktura bude pronajímatelem vystavena na základě výpočtu, vycházejícího ze skutečné roční ceny fakturované pronajímateli poskytovatelem/poskytovateli těchto služeb. Nájemci fakturovaná částka bude vypočítána podle směrných čísel roční potřeby vody pro kancelářské budovy (WC, umyvadla a tekoucí teplá voda). Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu.
7. Skončí-li nebo započne-li nájem dle této smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží

pronajímateli pouze poměrná část záloh na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru za příslušné kalendářního čtvrtletí.

8. Nájemce je povinen případný nedoplatek na uhrazených zálohách uhradit pronajímateli nejdéle do 15 kalendářních dnů ode dne doručení konečného vyúčtování záloh pronajímatele a to bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v odst. 5. tohoto článku této smlouvy.
9. Pronajímatel je povinen případný přeplatek na uhrazených zálohách vrátit nájemci nejdéle do 15 kalendářních dnů ode dne, kdy bylo nájemci doručeno konečné vyúčtování a to bezhotovostně na jeho účet.
10. Pronajímatel si vyhrazuje právo od začátku kalendářního roku písemným dodatkem upravit výši zálohy na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru. Vždy však pouze o částku odpovídající zvýšení ceny za tyto služby poskytovateli služeb. Pronajímatel oznámí nájemci úmysl o zvýšení záloh na úhradu nákladů spojené s užíváním prostoru nejméně 3 měsíce předem.
11. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo zálohy na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním prostoru dle této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.
12. V případě prodlení pronajímatele s vrácením přeplatku nájemci dle odst. 9. tohoto článku této smlouvy, zaplatí pronajímatel nájemci úrok z prodlení v zákonné výši.
13. Dnem úhrady se dle této smlouvy rozumí den, kdy částka byla připsána na bankovní účet příslušné smluvní strany.
14. Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.

IV. Doba trvání nájmu

Nájemní poměr vzniká dne 1. 9. 2019 a je sjednán na dobu neurčitou.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat prostor řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu na své náklady provádět veškeré opravy jím poškozených částí prostoru.
2. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad provoz a běžnou údržbu prostoru obdobně dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, vymezujícím pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a to do výše 5.000,- Kč za jednotlivý případ.
3. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu odstranění závad, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nájemce nezpůsobil a umožní pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli.
4. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostor pronajímateli v takovém stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Movité věci ve vlastnictví nájemce, je nájemce povinen vyklidit na vlastní náklady ke dni předání prostor zpět pronajímateli.
5. Nájemce nesmí přenechat prostor do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní bez písemného souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.
6. Nájemce je povinen zpřístupnit prostory pronajímateli nebo třetím osobám po předchozím oznámení a za účasti nájemce nebo osoby nájemcem pověřené.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním prostoru v důsledku činnosti nájemce nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, které se zdržují v budově za účelem návštěvy prostor užívaných nájemcem.

8. Jakékoli stavební úpravy může nájemce provést pouze po předchozím odsouhlasení pronajímatele.
9. Nájemce je povinen platit řádně a včas pronajímateli nájemné dle čl. III. této smlouvy.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit na svůj náklad pojištění budovy proti živelným událostem.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat prostor i celou budovu v provozuschopném stavu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s prostorem pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv nájemce spojených s užíváním prostoru a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který nájemce ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
4. Pronajímatel je povinen informovat písemně nájemce o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně čtrnáct dnů předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději však ihned po jejich zahájení. Stavební úpravy může nájemce provádět pouze se souhlasem pronajímatele, přičemž bude formou dodatku k této smlouvě dohodnuto, zda bude nájemce povinen po skončení nájmu tyto stavební úpravy odstranit a uvést prostor do původního stavu, nebo je může ponechat s tím, že bude předem dohodnut způsob vyrovnání mezi pronajímatelem a nájemce.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci nájemné dle čl. III. této smlouvy.
6. Pronajímatel je povinen upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
7. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození nebo zničení movitého majetku nájemce, s výjimkou případu, kdy tento majetek poškodil pronajímatel.
8. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do prostoru z důvodu zjištění aktuálního stavebního a provozního stavu a případného zjištění potřeb oprav. O vstupu pronajímatele do pronajatých prostor je pronajímatel povinen uvědomit nájemce včas, nejméně 14 dní předem.
9. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do budovy klientům nájemce.
10. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci umístit na viditelném místě v/na budově své označení. Přesné umístění označení nájemce bude vymezeno dohodou smluvních stran.
11. Pronajímatel umožní nájemci zřízení datové linky, případně dalších technických prostředků pro řádné poskytování odborné činnosti v důchodové oblasti.

VII. Výpovědní důvody a odstoupení od smlouvy

1. Nájemní poměr podle této smlouvy zaniká
 - a) písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez uvedení důvodu,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran.
2. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má možnost kdykoliv jednostranně odstoupit od této smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky v této smlouvě sjednané. Nájem zaniká dnem následujícím po doručení písemného odstoupení nájemci.
4. Nájemce má možnost jednostranně odstoupit od této smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky v této smlouvě sjednané a z uvedeného důvodu mu budou bránit výkonu jeho činnosti, pro které byl nájemní vztah sjednán, nebo pokud ze zákonných či jiných objektivních důvodů přestane tuto činnost vykonávat.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
2. Změny v této smlouvě lze provést pouze písemně po dohodě smluvních stran formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel není oprávněn činit jednostranná započtení jakýchkoliv svých pohledávek vůči pohledávkám nájemce.
4. Všechna oznámení mezi smluvními stranami, která se vztahují k této smlouvě nebo která mají být učiněna na základě této smlouvy, musí být učiněna písemně a druhé smluvní straně doručena prostřednictvím datové schránky nebo jiným prokazatelným způsobem.
5. Stane-li se některé z ujednání této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ujednání ostatních a na platnost a účinnost této smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ujednání bude nahrazeno po vzájemné dohodě smluvních stran takovým ujednáním, které bude odpovídat svým účinkem co nejbližše původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ujednání v ekonomickém i právním smyslu.
6. Případné spory vzešlé z této smlouvy se smluvní strany zavazují řešit nejprve dohodou. Pokud se smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky. Rozhodčí řízení se vylučuje.
7. Pronajímatel není bez písemného souhlasu nájemce oprávněn postoupit práva ze smluvního vztahu založeného touto smlouvou na třetí osobu.
8. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle smluvních stran, po jejím přečtení pak smluvní strany prohlašují, že text této smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
9. Tato smlouva byla vyhotovena a podepsána ve čtyřech stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží dva stejnopisy této smlouvy.
10. Záměr Města Turnov pronajmout prostor byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 30. 4. 2019 do 16. 5. 2019. Pronájem za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen radou města dne 15. 5. 2019, usnesením č. 309/2019 nadpoloviční většinou hlasů všech členů rady.
11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
12. Pronajímatel je oprávněn zveřejnit smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění zajistí pronajímatel. Nájemce je se zveřejněním smlouvy včetně metadat srozuměn. Nájemce obdrží od pronajímatele včasnou informaci o zaregistrování smlouvy.
13. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
14. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1: Plán prostor

V Turnově dne: 24. 06. 2019

V Ústí nad Labem dne: 21. 06. 2019

