

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.

zastoupená Mgr. Ondřejem Heřmanem, (na základě plné moci)

se sídlem v Praze 3, Seifertova 9, PSČ 130 00

IČ: 170 488 69

DIČ: CZ170 488 69

REG.: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka č. 1671, Firm 7043/91

Bankovní spojení: č.ú.: [REDACTED], vedený u České spořitelny, a.s.

dále jen „pronajímatel“

a

ČR-Krajské státní zastupitelství v Hradci Králové

jednající: JUDr. Anna Jahodová, krajská státní zástupkyně z pověření

se sídlem: Zieglerova 189, 500 39 Hradec Králové

IČ: 00026 051

DIČ: neplátce

Bankovní spojení: č.ú.: [REDACTED], účet veden u České národní banky, pobočky v Hradci Králové

dále jen „nájemce“

uzavřeli tuto nájemní smlouvu podle zák.č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je na základě Kupní smlouvy č. V- 7787/2009 ze dne 19. 8. 2009 vlastníkem objektu administrativní budovy č.p. 1556, Sukova třída, 530 02 Pardubice. Administrativní budova stojí na pozemku označeném jako stavební parcela č. 242 v k.ú. Pardubice. Tyto nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10785 pro katastrální území Pardubice.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory **č. 205 o celkové ploše 18,55 m² ve III. nadzemním podlaží** výše uvedené administrativní budovy. Přesné umístění prostor je vyznačeno v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č.1. (dále jen nebytové prostory). Tyto nebytové prostory byly předány podle předávacího protokolu, podepsaného smluvními stranami v den skutečného předání.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům a obchodním partnerům průchod přes společné prostory administrativní budovy k výše uvedeným pronajatým nebytovým prostorům bez omezení, a to ve dnech pondělí až pátek od 5,30 hod. do 22,00 hod.. V případě, že nájemce pronajímatele písemně požádá o umožnění vstupu do objektu nad rámec výše uvedené otevírací doby, je ten povinen mu přidělit vstupní kartu k elektronickému zabezpečení, která mu umožní vstup do budovy v době od 22,00 hod. do 5,30 hod. (pondělí až pátek) a dále v průběhu sobot, nedělí a státních svátků. Současně pronajímatel předá nájemci návod na použití elektronického zabezpečení a provede názornou

ukázku. Nájemce potvrdí svým podpisem na předávacím protokolu, že byl seznámen s funkcí a provozem elektronického zabezpečení budovy. Karta bude vydána oproti vrátné kauci ve výši 150,- Kč, která bude nájemci vrácena při jejím vrácení na konci pronájmu.

V případě poškození nebo ztráty vstupní karty je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává do užívání nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy za účelem zřízení kancelářských prostor.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým v této smlouvě.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou a to počínaje dnem **1. 6. 2010**.
2. Účastníci mohou vypovědět smlouvu, a to i bez uvedení důvodů.
Výpovědní lhůta se sjednává tříměsíční a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pokud však pronajímatel vypoví smlouvu pro některý z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá pronajatý prostor v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají prostor, i přes písemné upozornění, hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - c) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - d) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo poplatků za služby poskytovaných s užíváním najatých nebytových prostor,sjednává se výpovědní lhůta čtrnáctidenní a běží ode dne následujícího po doručení výpovědi nájemci.
4. Účastníci se dohodli, že doporučeně odeslaná výpověď na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, nebo při její změně písemně sdělenou druhému účastníkovi, se považuje za doručenou druhé smluvní straně sedmý den po odeslání.

IV. Cena nájmu a služeb

1. Měsíční nájemné bylo stanovené dohodou a vychází ze stavebnětechnického stavu pronajímaných nebytových prostor a činí bez služeb **3092,- Kč** (slovy: Třítisícdevadesát dvě koruny české) a bude hrazeno bezhotovostním převodem čtvrtletními splátkami na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy prvního pracovního dne čtvrtletí, na které je nájemné placeno. Cena nájmu nezahrnuje případnou daň z přidané hodnoty. Termín splatnosti této faktury je vždy do desátého dne každého běžného měsíce ve kterém byla faktura vystavena, pokud není fakturou stanoven pozdější termín splatnosti. Nájemné se hradí na účet Pražské správy nemovitostí, spol. s r.o., č. [REDAKCE], vedený u České spořitelny, a.s., variabilní symbolem bude číslo faktury

2. Smluvní strany se dohodly, že se měsíční nájemné a měsíční paušální platba za služby vždy k 1.1. roku následujícího zvýší o tolik procent oproti měsíčnímu nájemnému a měsíční paušální platbě za služby roku předcházejícího, kolik činí roční míra inflace do prosince roku předchozího, oficiálně vyhlášená Českým statistickým úřadem. Výši průměrné roční inflace a jí odpovídající zvýšení měsíčního nájemného a měsíční paušální platby za služby sdělí pronajímatel nájemci písemně. Pronajímatel vystaví fakturu, kterou doúčtuje rozdíl mezi v kalendářním roce již provedenými měsíčními platbami nájemného a měsíčním nájemným zvýšeným a dále měsíčními paušálními platbami za služby a zvýšenými měsíčními paušálními platby za služby. Poprvé se provede valorizace nájemného a paušálních plateb za služby pro rok 2011 a pak stejně v letech následujících po celou dobu trvání nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby:
 - dodávka pitné vody, odvod odpadních vod a odvod srážkové vody
 - dodávku elektrické energie pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory
 - dodávka tepla pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory
 - úklid společných prostor a pronajatých nebytových prostor, úklid sněhu z chodníku před objektem
 - odvoz TKO
 - provoz recepce a telefonní ústředny.

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby (elektrické energie pro pronajaté neb. prostory a energie pro společné prostor, úklid společných prostor a úklid pronajatých nebytových prostor, úklid sněhu z chodníku před objektem, odvoz TKO, provoz recepce a telefonní ústředny) bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platby splatné spolu s úhradou nájemného, a to ve výši **681,- Kč + DPH** v zákonem stanovené výši.

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platby splatné spolu s úhradou nájemného, a to ve výši:

- **50,- Kč + DPH** v zákonem stanovené výši na dodávku pitné vody, odvod odpadních vod a odvod srážkové vody
- **315,- Kč + DPH** v zákonem stanovené výši na dodávku tepla pro pronajaté neb. prostory a tepla pro společné prostory.

4. Rozúčtování nákladů u služeb hrazených měsíčními paušálními platbami se neprovádí.

V. Povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že bude užívat předmět smlouvy tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení. Jinak je povinen nahradit vzniklou škodu v plné výši.
2. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit opravy spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor.
3. Veškeré opravy v pronajatých prostorách se nájemce zavazuje provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním těchto povinností vznikla. Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit

pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly, a to 1x měsíčně.

5. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli při podpisu této smlouvy kopii své registrace k DPH a dále má nájemce povinnost nejpozději do tří pracovních dnů nahlásit případné změny.
6. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část jiným podnájemcům za předpokladu stejného předmětu nájmu, avšak pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který nebude bezdůvodně zadržován.
7. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých nebytových prostor příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní, hygienické a ochrany životního prostředí a dále je nájemce povinen s těmito předpisy seznámit všechny své zaměstnance.
8. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit na své náklady závady a poškození v pronajatých nebytových prostorách a ve společných prostorách, které způsobil sám, ev. jeho zaměstnanci či návštěvníci.
10. Je-li nájemce v prodlení s vyklizením nebytových prostor po skončení nájmu déle než 14 dní, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto nebytových prostor a odstranit z nich a v jiných prostorech uskladnit na náklady nájemce všechny věci v nebytových prostorách se nacházející.
11. Nájemci se doporučuje do 14 dnů po nastěhování uzavřít smlouvu o pojištění jeho majetku v pronajatých nebytových prostorách a o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám.
12. Nájemce je oprávněn si po projednání s pronajímatelem umístit ve vestibulu administrativní budovy informační tabuli přiměřených rozměrů.
13. Nájemce je povinen předat pronajímateli výchozí revizi el. instalace v případě rekonstrukce pronajatých nebytových prostor a dále předávat periodické revize el. instalací v pronajatých nebytových prostorách dle příslušných platných norem.
14. Nájemce je povinen podle ČSN 331600 a 331610 zajišťovat revize na el. zařízeních, které sám nainstaloval v pronajatých nebytových prostorech a přenosném ručním nářadí a předávat je pronajímateli.
15. Nájemce je povinen oznámit a označit umístění, druh a množství tlakových lahví včetně propan butanu.
16. Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany stanovené právními předpisy platnými v ČR a to ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti. Za provozování své činnosti z hlediska požární ochrany nese nájemce plnou odpovědnost stanovenou zákonem o požární ochraně.
17. Nájemce se zavazuje pro případ skončení nájmu vrátit pronajímateli nebytové prostory vyklizené a v řádném stavu, odpovídající stavu při převzetí s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nejpozději v poslední den trvání nájmu a sepsat o tom s pronajímatelem předávací protokol. Nájemce je oprávněn a zároveň povinen odstranit veškeré vybavení a technické zhodnocení, které nainstaloval uvnitř nebo vně pronajatých nebytových prostor, a na své

náklady zajistit provedení oprav, které jsou v důsledku odstranění tohoto vybavení potřebné, to vše pokud se účastníci nedohodnou jinak.

VI. Pokuty za nedodržení smluvních podmínek

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.
2. V případě, že nájemce neplatí řádně a včas v době jejich splatnosti, dle této smlouvy, jakoukoliv platbu, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení s jejich zaplacením.
3. Zaplacením smluvních pokut nezaniká nárok žádat náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce.
4. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení nebytových prostor smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Jestliže nájemce nesplní smluvní podmínky uvedené v čl. V. odst. 1. této smlouvy má pronajímatel právo jednostranně odstoupit od této smlouvy s uvedením důvodu odstoupení a smlouva zaniká dnem doručení odstoupení nájemci na jím uvedenou adresu ve smlouvě.
2. Pronajímatel neodpovídá za škodu případně vzniklou nájemci v předmětu nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a statut pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této nájemní smlouvě a že stav pronajímaných nebytových prostor mu umožňuje plně tyto nebytové prostory využívat.
4. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se další vztahy smluvních stran občanským zákoníkem.

Pokud pronajímatel nesdělí nájemci něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená pronajímateli musí být zaslána na tuto adresu:

Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o.
Sukova třída 1556
530 02 Pardubice

Pokud nájemce nesdělí pronajímateli něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená nájemci musí být zaslána na tuto adresu:

Krajské státní zastupitelství v Hradci Králové, Zieglerova 189, 500 39 Hradec Králové

5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Pardubicích dne 21. 5. 2010

Pronajímatel :

Nájemce :

.....
Mgr. Ondřej Heřman v.r.
(na základě plné moci)
Pražská správa nemovitostí,
spol. s r.o.

.....
JUDr. Anna Jahodová v.r.
krajská státní zástupkyně
z pověření