

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. R1 / N / 2013 / 002

v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní zákoník“) a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen „zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor“)

Smluvní strany:

1.

Obchodní firma: **Regionální centrum Olomouc s.r.o.**
Sídlo: Olomouc, Hodolany, Jeremenkova 1211/40B, PSČ 772 00
IČ: 190 12 811
DIČ: CZ 699000785
Jednatel: RNDr. Josef Tesářík, jednatel společnosti
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

(dále jen pronajímatel)

na straně jedné

a

2.

Název: **Česká republika – Ministerstvo financí**
Sídlo: Letenská 15/525, Praha 1, 110 00
IČ: 00006947
Jednatel: Roman Jiránek, ředitel odboru Hospodářská správa
Bankovní spojení: ČNB Praha 1
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

(dále jen nájemce)

na straně druhé

uzavírají tuto nájemní smlouvu:

Článek I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem nebytových prostor v administrativně - obchodním objektu "RCO 1", Jeremenkova 1142/42, Olomouc. Objekt se nachází na pozemku st. 2074 zastavěná plocha, vše na LV 1421 a 1213 pro k. ú. Hodolany, obec Olomouc, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.

2. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor umístěných v 6. nadzemním podlaží nemovitosti specifikované v odstavci 1. tohoto článku (dále jen nebytové prostory), jak jsou vyznačeny v plánu viz **Příloha č. 1:** „Půdorys RCOI 6. NP s vyznačením nebytových prostor“:

administrativní plocha	111,17 m ²	
sociální zázemí	5,38 m ²	poměrově k celku; údaj slouží k výpočtu podílu na provozu
vnější komunikační plocha	13,97 m ²	poměrově k celku; údaj slouží k výpočtu podílu na provozu

3. Specifikace nebytových prostor a jejich vybavenosti je obsažena v **Příloze č. 2:** „Specifikace vybavenosti“. Účastníci shodně prohlašují, že ohledně rozsahu předmětu nájmu, jeho uspořádání a jeho vybavení mezi nimi není rozpor.

Za pronajímatele ověřil znění:

Za nájemce ověřil znění:

/

4. Dále je předmětem nájmu nájem dvou krytých parkovacích míst.
5. V souvislosti s nájmem nebytových prostor přenechává pronajímatel nájemci do nájmu movité věci (inventář), specifikované v **Příloze č. 2**: „Specifikace vybavenosti“ této smlouvy. Nájemce specifikované movité věci do dočasného užívání přijímá.

Článek II. Účel nájmu

1. Nájemce užívá nebytové prostory k administrativním účelům - výkonu působnosti dislokovaného pracoviště Auditního orgánu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou podle svého stavebně - technického určení obecně vhodné pro účel nájmu dle předchozího ustanovení této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru nebytových prostor v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek III. Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ode dne začátku nájmu dle této smlouvy. Nájem počíná běžet dnem 01. 02. 2013.
2. Výše nájemného byla sjednána v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění.
3. Nájemné u nebytových prostor se vypočítá násobkem částky nájemného nebytových prostor za jeden metr čtvereční a výměrou nebytových prostor - administrativní plochy.
4. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a zahrnuje úhradu za nájem nebytových prostor, krytých parkovacích míst a movitých věcí (inventáře) dle čl. I. této smlouvy- ve výši bez DPH:
 - 4.1 nebytové prostory dle čl. I. odst. 2. této smlouvy:
 - a) jednotková cena bez služeb **2 520,--Kč/ m² /rok**
 - b) celkové roční nájemné za nebytové prostory **280.148,40Kč**
(slovy: dvěštosmdesátisícstočtyřicetosmkorunčtyřicethaléřůčeských)
 - 4.2 další pronájem dle čl. I. odst. 4. této smlouvy - krytá parkovací místa:
 - a) jednotková cena **1.250,--Kč/místo/měsíc**
(slovy: jedentisícdvěstěpadesátkorunčeských)
 - b) celkové roční nájemné parkovací místa **30.000,--Kč/rok**
(slovy: třicetisickorunčeských)
 - 4.3 další pronájem dle čl. I. odst. 5. této smlouvy - movité věci: **16.675,50Kč/rok**
(slovy: šestnáctisícšestsetšedesátpětkorunpadesáthaléřůčeských)
 - 4.4 Smluvní strany se dohodly, že v souladu s osvobozením nájmu nebytových prostor od DPH dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v aktuálním znění, k nájemnému dle čl. III. odst. 4. bodu 4.1. DPH nebude účtována.
K nájemnému dle čl. III. odst. 4. bodů 4.2. a 4.3. této smlouvy bude DPH účtována v souladu s aktuálními právními předpisy.

5. Smluvní strany se dohodly, že platby nájemného budou hrazeny následovně:
- 5.1. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v úvodu této smlouvy. Podkladem pro placení nájemného je daňový doklad - faktura vystavený pronajímatelem.
- 5.2. Období od 01.02.2013 do 31.03.2013:
- Nájemné dle čl. III. odst. 4. bodu 4.1. této smlouvy ve výši bez DPH **46.691,40Kč**
(slovy: čtyřicetšesttisícšestsetdevadesátjednakorunčtyřicethaléřůčeských)
- a nájemné dle čl. III. odst. 4. bodu 4.2. této smlouvy ve výši bez DPH **5.000,-Kč**
(slovy: pět tisíc korun českých)
- a nájemné dle čl. III. odst. 4. bodu 4.3. této smlouvy ve výši bez DPH **2.779,25Kč**
(slovy: dvatisíc sedm set sedmdesát devět korun a dvacet pět haléřů českých)
- bude uhrazeno do 31.03.2013. Dnem zdanitelného plnění se rozumí den vystavení faktury - účetního dokladu a faktury - daňového dokladu (vše dále jen faktury). Pronajímatel není oprávněn faktury vystavit dříve než 01.02.2013.
- 5.3. Období od 01. 04. 2013 a dále:
- Nájemné bude hrazeno čtvrtletně vždy k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Dnem zdanitelného plnění se rozumí první kalendářní den příslušného období.
6. Daňový doklad - fakturu zašle pronajímatel na adresu: Ministerstvo financí, Odbor 13 / oddělení 131, Letenská 15/525, 118 10 Praha 1
7. Daňový doklad - faktura musí obsahovat povinné náležitosti účetního dokladu v souladu s platnými a účinnými právními předpisy.
8. Nebude-li daňový doklad - faktura obsahovat náležitosti uvedené v předchozím ustanovení, je nájemce oprávněn ji do data splatnosti pronajímateli vrátit s tím, že pronajímatel je poté povinen vystavit nový daňový doklad - fakturu s novou dobou splatnosti. V takovém případě není nájemce v prodloužení s úhradou daňového dokladu - faktury. V období od počátku platnosti nájemní smlouvy (1. 02. 2013) do 31.12 2015 se může sjednaná cena změnit jen tehdy, pokud součet meziměsíční míry inflace, zveřejněné Českým statistickým úřadem, překročí 7 procentních bodů oproti hodnotě meziměsíční míry inflace v únoru 2013. Sjednaná výše nájemného se může zvýšit maximálně o tolik procent, o kolik procentních bodů tato kumulace překročila hodnotu 7 procentních bodů. Tuto změnu lze promítnout do výše platby nájemného ve čtvrtletí začínající po čtvrtletí, ve kterém byla naplněna podmínka inflačního navýšení. Tato změna musí být neprodleně písemně oznámena pronajímatelem nájemci, ještě před jejím provedením.

Článek IV.

Dodávka dalších služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Smluvní strany se dohodly, že ujednání o dodávkách:
- 1.1. veškerých potřebných energií (el. energie, otop, voda teplá a studená) a klimatizace
- 1.2. úklidu a odpadového hospodářství (ukládání, odvoz a likvidace odpadů aj.)
- 1.3. inteligence budovy (EZS, MR, EKV, strukturovaná kabeláž, technologické prostory a zařízení ICT)
- 1.4. ostrahy, recepce
- 1.5. služeb spojených s provozem sociálního zařízení, vnějších a vnitřních komunikací **budou předmětem samostatné smlouvy** včetně specifikace, rozsahu, způsobu úhrady nákladů a ceny poskytovaných služeb.
2. Smlouva o zajištění služeb bude uzavřena současně se smlouvou o nájmu.

Článek V.

Trvání a ukončení smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání od 1. 2. 2013 do 31. 12. 2015.
2. Smluvní vztah vzniklý na základě této smlouvy skončí uplynutím doby uvedené v tomto článku. Uplynutím doby trvání smlouvy nejsou dotčena práva a další ustanovení smlouvy, která podle svého obsahu mají trvat i po zániku smluvního vztahu.
3. Smluvní vztah založený touto smlouvou lze ukončit před uplynutím doby, uvedené v tomto článku písemnou dohodou obou smluvních stran a dalšími způsoby stanovenými dle zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ze zákonných důvodů a s délkou výpovědní doby tak, jak je uvedeno v ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor a to pro celý předmět nájmu v jednotné lhůtě.
4. Smluvní strany jsou oprávněny odstoupit od smlouvy z důvodů uvedených v této smlouvě a dále z důvodů uvedených v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
5. Za podstatné porušení smlouvy pronajímatelem, které je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany nájemce, se podle smlouvy považuje:
 - a) prodlení pronajímatele s plněním předmětu smlouvy o více jak 30 kalendářních dní po termínu plnění
 - b) porušení povinnosti pronajímatele odstranit vady plnění ve lhůtě 30 kalendářních dní od jejich oznámení nájemcem
 - c) plnění předmětu smlouvy v rozporu se smlouvou či právními předpisy
 - d) nedodržování jiných závazných dokumentů či předpisů pronajímatelem (zejména předpisů upravujících bezpečnost a ochranu zdraví při práci, požární bezpečnost apod.)
 - e) jiné porušení povinností pronajímatele, které nebude odstraněno ani do 30 kalendářních dní od doručení výzvy nájemce
6. Za podstatné porušení smlouvy nájemcem, které je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele, se podle této smlouvy považuje:
 - a) prodlení nájemce s úhradou daňového dokladu - faktury o více jak 45 kalendářních dní, přičemž nárok na úrok z prodlení není tímto ustanovením dotčen
 - b) prodlení nájemce s poskytnutím součinnosti o více než 30 kalendářních dní od prokazatelného doručení písemné výzvy pronajímatele
7. V případě odstoupení od smlouvy podle čl. V. bod 5. písm. a), b) či e) je po marném uplynutí příslušné 30 denní lhůty nájemce oprávněn od smlouvy jednostranně odstoupit, a to bez jakýchkoliv sankcí ze strany pronajímatele.
8. Nájemce má v případě odstoupení od smlouvy (kromě jiného) nárok na náhradu škody spočívající v náhradě prokazatelných nákladů, které mu vzniknou v souvislosti se zajištěním náhradního plnění.
9. Odstoupení od této smlouvy musí být písemné a musí v něm být uveden odkaz na ustanovení této smlouvy či právních předpisů, které zakládá oprávnění od smlouvy odstoupit,
10. Práva smluvních stran vzniklá před platným odstoupením od smlouvy nejsou odstoupením dotčena.
11. Smluvní vztah skončí dnem doručení oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, nebo dnem uvedeným v oznámení.
12. Odstoupení od této smlouvy či jiné ukončení smluvního vztahu založeného touto smlouvou se nedotýká nároku na náhradu škody, smluvních pokut, ochrany důvěrných informací, zajištění pohledávky kterékoliv ze stran, řešení sporů a ustanovení týkajících se těch práv a povinností, z jejichž povahy toto vyplývá.

Článek VI.

Sankce

1. Při nedodržení termínu splatnosti bude nájemci účtován úrok z prodlení. Výše úroku se řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní pokutu je povinen zaplatit pronajímatel, pokud nedodrží termín, v němž měl splnit povinnost, k níž se zavázal podle této smlouvy, a je tedy v prodlení. Smluvní pokuta je stanovena na 100,- Kč za každý den prodlení.
3. Pronajímatel odpovídá nájemci v plné výši za veškeré škody způsobené nájemci úmyslným porušením svých povinností. Pronajímatel odpovídá zejména za škody způsobené úmyslným porušením ustanovení této smlouvy, škody způsobené jiným úmyslným protiprávním jednáním a škody vzniklé v důsledku vad plnění.
4. Každá ze smluvních stran je oprávněna vedle příslušné smluvní pokuty požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody způsobenou porušením povinností, na které se vztahují smluvní pokuty dle tohoto článku. Každá ze smluvních stran je oprávněna domáhat se i náhrady škody přesahující příslušnou smluvní pokutu.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ke dni, který si smluvní strany vzájemně dohodnou, a to ve stavu dohodnutém v této smlouvě a způsobilém ke smluvenému užívání. Převzetí nebytových prostor včetně jejich stavu a počtu předaných klíčů bude zaprotokolováno v předávacím protokolu podepsaném zástupci obou smluvních stran.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu podle této smlouvy.
3. Obsahem povinností dle ustanovení odstavce 2. tohoto článku je zejména zajištění dodávek elektrické energie, tepla, vodného a stočného, odvozu komunálního odpadu apod. a dalších sjednaných služeb.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do nebytových prostor spolu s oprávněnou osobou nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Havarijní stavy budou řešeny operativně.
5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu venkovních přístupových prostor k nebytovým prostorům v rámci běžné údržby (tzn. zametání, popř. umývání) těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat nebytové prostory v souladu s účelem nájmu.
6. Pronajímatel umožní nájemci přístup do objektu, vyčleněných nebytových prostor a řízený přístup do dohodnutých technologických prostor.
7. Pronajímatel zajistí vybavení nebytových prostor počtem datových, telefonních a elektrických zásuvek dle požadavku ze dne 12.11.2012, včetně 1 ks pro umístění případného síťového multifunkčního zařízení.
8. Pronajímatel umožní nájemci dohodnutým způsobem, případně na základě schváleného projektu, využívat vnitřní datové a komunikační rozvody a dotčená ICT zařízení, jakož i instalovat vlastní ICT zařízení či zařízení 3. stran na základě dodatku k této smlouvě. Cena je závislá na typu konkrétního zařízení (velikost, spotřeba el.energie, požadavky na chlazení, obslužnost, atd.).

Článek VIII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a účelu dle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle výše uvedených ustanovení této smlouvy řádně a včas.
3. Nájemce je povinen na vlastní náklad provádět drobné opravy nebytových prostor a nést náklady spojené s jejich běžnou údržbou (analogicky dle ust. § 5 s 6 nařízení vlády číslo 258/1995 5b.).
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré vady, které brání řádnému užívání nebytových prostor, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností pronajímateli vznikla.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních uživacích a nájemních práv v objektu RCO 1. Nepřípustné je jakékoliv zasahování do nájemních, uživacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu RCO 1.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v nebytových prostorech, které užívá dle této smlouvy.
7. Nájemce je oprávněn nebytové prostory vybavit svým zařízením, které po skončení nájemního vztahu na své náklady demontuje a vystěhuje.
8. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit z vlastních prostředků revize a kontroly vlastního instalovaného zařízení a vybavení.
9. Nájemce nese plnou odpovědnost za dodržování veškerých relevantních právních předpisů v nebytových prostorách a nese plnou odpovědnost za jejich porušení včetně sankcí orgánů veřejné správy.
10. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu bez zbytečného odkladu odevzdat nebytové prostory v takovém stavu, v jakém mu byly předány při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl třeba i se souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce je povinen dodržovat platný domovní řád, se kterým bude nájemce pronajímatelem seznámen při podpisu této smlouvy.
12. Provozní doba objektu, v průběhu které je do ní možné volně vstupovat, je v pondělí až pátek od 6:00 do 21:00 hodin a v sobotu od 7:00 do 13:00. Vstup do budovy mimo provozní dobu objektu (= mimořádný vstup) je umožněn na základě Smlouvy o mimořádném vstupu do objektu R1 uzavřené mezi nájemcem a pronajímatelem.

Za pronajímatele ověřil znění:

Za nájemce ověřil znění:

Článek IX.

Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu třetí osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek X.

Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v nebytových prostorách jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek následujících ustanovení tohoto článku.
2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v nebytových prostorách vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav (jejich popis a seznam).
3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty nebytových prostor, podstatně je měnící, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
4. Souhlas pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení na budovu a v budově mimo nebytové prostory.

Článek XI.

Pojištění

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu, kterou bude pojištěn majetek - budova - živelním pojištěním - viz. **Příloha č.3:** Potvrzení o pojištění (pojistka). Pronajímatel má rovněž uzavřeno pojištění obecné odpovědnosti.
2. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnesených věcech do nebytových prostor a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.
3. Pojištění a ochranu vneseného zboží, majetku a vybavení vlastního či vlastních pracovníků zabezpečí nájemce v potřebném rozsahu na vlastní náklady.

Článek XII.

Ustanovení závěrečná

1. Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit písemně ve formě číslovaných dodatků.
2. Smluvní strany se zavazují ve formě svého smluvního závazku přistoupit na potřebné úpravy nebo doplnění této smlouvy nezbytné k tomu, aby veškerá ustanovení smlouvy odpovídala v plném rozsahu právním, cenovým a daňovým předpisům.
3. Pro věcná jednání týkající se této smlouvy jsou zmocněni:
 - 3.1. za pronajímatele:

ve věcech provozních:	Bc. Šárka Lachová, tel. XXX XXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ve věcech smluvních:	JUDr. Vlastislav Lexa, tel. XXX XXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 - 3.2. za nájemce:

ve věcech provozních a smluvních:	Ing. Lucie Uřešová, tel. XXX XXX XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
-----------------------------------	---
4. Ve věcech v této smlouvě výslovně neupravených se smluvní strany řídí obecně platnými předpisy právního řádu České republiky.
5. Práva a povinnosti pronajímatele vyplývající z této smlouvy přecházejí na jeho právního nástupce.

Za pronajímatele ověřil znění:

Za nájemce ověřil znění:

6. Veškerá oznámení musí být písemná a adresovaná smluvním stranám na adresy jejich sídel, nesdělí-li strany písemně druhé straně jinou adresu. Za den doručení těchto písemností, pokud není prokázán jiný den doručení, se rozumí poslední den lhůty, ve které byla písemnost pro adresáta uložena u držitele poštovní licence, a to i tehdy, jestliže se adresát o jejím uložení nedozvěděl.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, nájemce obdrží jedno a pronajímatel jedno vyhotovení smlouvy.
8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Nájem počíná běžet dnem 01. 02. 2013.
9. Smluvní strany prohlašují, že ujednání ve smlouvě byla dosažena v souladu s jejich vůlí, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv vtisni a na základě jednostranně nevýhodných podmínek. Autentičnost smlouvy potvrzují smluvní strany svým podpisem.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - 10.1. Příloha č. 1: Půdorys RCOI 6.NP s vyznačením nebytových prostor.
 - 10.2. Příloha č. 2: Specifikace vybavenosti.
 - 10.3. Příloha č. 3: Potvrzení o pojištění (pojistka).

V Olomouci dne:

V Praze dne:

RNDr. Josef Tesařík,
jednatel společnosti

Roman Jiránek
Ředitel odboru - Hospodářská správa

Za pronajímatele ověřil znění:

Za nájemce ověřil znění: