

Smlouva o nájmu kancelářských prostor

T. G. Masaryka 2065/26, Svitavy

(adresa předmětu nájmu)

Reality MOUŘENÍN, spol. s r.o.,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 48339,

se sídlem Brno, Zábrdovice, Francouzská 375/41, PSČ 602 00

IČO: 259 99 877, DIČ CZ25999877, plátce DPH

bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.

číslo účtu:

zastoupená: Ing. Janem Burdou, jednatelem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Seniorcentrum města Svitavy, s.r.o.

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci králové, oddíl C, vložka 7389,

se sídlem T. G. Masaryka 7/33A, Předměstí, 568 02 Svitavy

IČO: 620 62 638, DIČ: CZ62062638

bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s.

číslo účtu:

zastoupená: Bc. Lenkou Jurenovou, jednatelkou

(dále jen „**nájemce**“)

(společně dále jen „**smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tuto

s m l o u v u o n á j m u k a n c e l á ř s k ý c h p r o s t o r

(dále jen „**smlouva**“)

I.

Prohlášení vlastníka

- 1) Smluvní strany shodně prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy je pronajímatel vlastníkem budovy č. p. 2065, která je součástí pozemku st.p.č. 2868, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří v kat. území Svitavy-předměstí, obec Svitavy, zapsané na listu vlastnictví 7501, vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, na adrese T. G. Masaryka 2065/26, Svitavy (dále jen „**budova**“).
Kopie listu vlastnictví z veřejného zdroje je přílohou č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že není omezen jakýmkoliv právem třetích osob uzavřít tuto smlouvu, že má veškerá práva, která jsou nezbytná k řádnému plnění této smlouvy a veškerá jeho prohlášení uvedená v této smlouvě jsou pravdivá a úplná.
- 3) Nájemce prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu, je si vědom všech závazků z této smlouvy vyplývajících a že veškerá jeho prohlášení v této smlouvě jsou úplná a pravdivá.

II. Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel pronajímá nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou ve výše uvedené budově prostory o celkové rozloze 48,08 m² sestávající z:

**ve 3. NP:
2 kanceláří**

umístění nádoby na odpad na pozemku p.č. 68/9 k.ú. Svitavy-předměstí ve vlastnictví pronajímatele

(dále jen „**předmět nájmu**“).

Umístění předmětu nájmu je zakresleno v situačním plánu, který je přílohou č. 2 a nedílnou součástí této smlouvy.

- 2) Nájemce je oprávněn, včetně svých klientů, užívat společné prostory budovy po celou dobu nájmu v rozsahu nezbytném pro řádné a ničím neomezené užívání předmětu nájmu, a to nejméně v rozsahu v jakém společné prostory a pozemek existují ke dni uzavření této smlouvy.

III. Účel nájmu

- 1) Předmět nájmu bude užíván jako kanceláře Seniorcentrum města Svitavy s.r.o. a k činnostem souvisejícím.
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro smluvený účel nájmu a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 3) Pronajímatel dále prohlašuje, že budova a předmět nájmu mají obvyklé vlastnosti a jsou v dobrém technickém stavu umožňujícím řádný a nerušený výkon nájemního práva po celou dobu nájmu způsobem stanoveným touto smlouvou; že kapacita, technický stav inženýrských a technologických sítí budovy a předmětu nájmu jsou dobré a v plném rozsahu vyhovují smluvenému účelu nájmu.
- 4) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele užívat předmět nájmu k jiným účelům, než je touto smlouvou stanoveno a je povinen ho užívat v souladu s jeho stavebním určením.

IV. Doba nájmu

- 1) Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.11.2019.
- 2) V den počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, přesně popisující stav předmětu nájmu ke dni počátku nájmu, který bude přílohou č. 3 této smlouvy. Tento předávací protokol bude tvořit specifikaci předmětu nájmu při skončení nájmu.

V.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

- 1) Smluvní strany sjednávají, že nájemné za užívání předmětu nájmu činí:
873,00 Kč za 1 m² kancelářské a ostatní plochy ročně.

Roční nájemné za období 12 (dvanáct) kalendářních měsíců nepřetržitě po sobě jdoucích činí celkem 41 973,00 Kč.

Čtvrtletní nájemné je ve výši 10 493,00 Kč.

Nájemné za listopad 2019 je ve výši 3 497,00 Kč, nájemné za prosinec 2019 je ve výši 3 497,00 Kč.

Nájem je osvobozen od DPH podle právních předpisů platných a účinných ke dni uzavření této smlouvy.

- 2) Nájemné neobsahuje cenu služeb a dodávek spojených s předmětem nájmu.
- 3) Nájemné se sjednává na dobu neurčitou od 1.11.2019.
- 4) Pronajímatel je povinen zajistit, že po celou dobu nájmu budou do budovy a předmětu nájmu řádně dodávány služby související s nájmem (dále jen „**služby**“).
Úhradu za níže uvedené služby bude platit nájemce formou zálohových plateb, které činí včetně DPH:

Vodné, stočné	100,00 Kč/měsíc
Teplá voda	200,00 Kč/měsíc
Teplo	400,00 Kč/měsíc
Elektrická energie	1 000,00 Kč/měsíc
Osvětlení společné prostory	20,00 Kč/měsíc
Celkem za měsíc	1 720,00 Kč vč. DPH
Celkem za 3. měsíce	5 160,00 Kč vč. DPH

- 5) Zálohy na úhradu služeb jsou splatné v čtvrtletních splátkách v celkové výši 5 160,00 Kč vč. zákonem stanovené výše DPH. Záloha na úhrady služeb za měsíc listopad 2019 bude splatná v měsíční splátce za měsíc listopad 2019 v celkové výši 1 720,00 Kč vč. DPH a záloha na úhrady služeb za měsíc prosinec 2019 bude splatná v měsíční splátce za měsíc prosinec 2019 v celkové výši 1 720,00 Kč.
- 6) Pronajímatel se zavazuje provádět roční vyúčtování poskytnutých záloh s tím, že přeplatky, respektive doplatky, budou vyúčtovány fakturou - daňovým dokladem, nebude-li sjednáno jinak. Součástí vyúčtování budou kopie faktur primárních dodavatelů služeb a další podklady, které umožní nájemci ověření správnosti účtovaných nákladů na výše uvedené služby.
S přihlédnutím ke změnám vstupních cen a skutečné spotřebě mohou být zálohy pronajímatelem 1x (jeden krát) ročně upravovány.
Náklady spojené s rozúčtováním provedeném odbornou firmou v souladu s platnými předpisy a vyúčtováním této služby budou vyúčtovány nájemcům ve skutečné výši dle fakturace firmy provádějící vyúčtování služeb
- 7) Nedoplatek ve vyúčtování služeb je nájemce povinen zaplatit do 30 (třiceti) dnů od jeho doručení a ve stejné lhůtě je pronajímatel povinen vrátit přeplatek, nebude-li sjednáno jinak.

- 8) Na ostatní služby, které souvisí s užíváním předmětu nájmu a jejich dodávku nebude zajišťovat pronajímatel, je nájemce povinen si uzavřít samostatné smlouvy s dodavatelem těchto služeb (odvoz odpadu, ostrahu a úklid).
- 9) S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. V této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.
- Právo valorizovat nájemné dle tohoto bodu má pronajímatel poprvé až od 1.1.2021.

VI. Úhrada nájemného a služeb

- 1) Nájemné a zálohy na služby, uvedené v článku V., jsou splatné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy k 20. dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na základě faktury vystavené pronajímatelem. Nájemné a zálohy na služby, uvedené v článku V. za měsíc listopad a prosinec 2019 jsou splatné v měsíční splátce za měsíc listopad a prosinec 2019 k 20. dni příslušného měsíce na základě faktury vystavené pronajímatelem.
- 2) Faktury musí být nájemci doručeny do 10ti (deseti) dnů přede dnem jejich splatnosti.
- 3) Faktury musí mít náležitosti daňového dokladu ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty, v platném znění a musí být vystaveny podle zákona o účetnictví, v platném znění.

V případě, že faktura nebude obsahovat výše uvedené zákonné náležitosti, případně tyto budou uvedeny nesprávně, je nájemce oprávněn takový doklad do data jeho splatnosti vrátit zpět pronajímateli. Pronajímatel je povinen vystavit novou fakturu s novou lhůtou splatnosti. V takovém případě není nájemce v prodlení se zaplacením původní faktury.

- 4) V případě prodlení s placením nájemného a záloh na služby nebo nedoplatku vyúčtování nebo prodlení s vrácením přeplatku sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve smluvní výši 0,02 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VII. Skončení nájmu

- 1) Nájem na dobu neurčitou skončí:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran; nebo
 - b) písemnou výpovědí nájemce bez uvedení důvodu; nebo
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele bez uvedení důvodu, přičemž dle dohody stran pronajímatel není oprávněn tuto výpověď učinit dříve než 1.11.2021; nebo
 - d) písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v bodě 2) tohoto článku.
- 2) Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět z níže uvedených důvodů:
 - a) nájemce užívá prostory v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou, nebo

- b) nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného nebo řádně vyúčtované úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nebo
 - c) nájemce přenechá prostory nebo jejich část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
 - d) nájemce nenapraví porušení této smlouvy, které naplňuje kterýkoli z výše uvedených důvodů pro výpověď této smlouvy v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší, než třicet (30) dnů, od obdržení písemné výzvy pronajímatele specifikující závadné jednání nájemce a současně upozorňující na možnost výpovědi této nájemní smlouvy dle tohoto článku smlouvy.
- 3) Výpovědní lhůta podle této smlouvy činí 3 (tři) měsíce a počíná běžet 1. (prvním) dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena nájemci. Pro účely výpovědi se za den doručení považuje v souladu s § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, 3. (třetí) pracovní den po odeslání výpovědi prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že případy uvedené v této smlouvě zcela nahrazují a vylučují důvody pro výpověď smlouvy dle § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 5) Každé předání a převzetí prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu. Zápis musí být písemně odsouhlasen oběma smluvními stranami a bude jako předávací protokol tvořit přílohu 3) této smlouvy.

VIII.

Další smluvní ujednání

- 1) Pronajímatel je povinen svým nákladem udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání (údržba, opravy a revize vodo-plyno-elektro instalací a spalinových cest) a zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s nájmem.
- 2) Pronajímatel je povinen na vlastní náklady udržovat předmět nájmu ve stavu funkční způsobilosti tak, aby odpovídal požadavkům bezpečnostních, protipožárních, ekologických a dalších obecně závazných právních předpisů a bezodkladně zajišťovat opravy budovy související s předmětem nájmu. Drobné opravy předmětu nájmu si bude nájemce zajišťovat ve vlastní režii. Pro účely této smlouvy se drobnými opravami rozumí takové opravy, které v jednotlivých případech nepřesáhnou částku 1.000,- Kč včetně DPH a souhrnně v jednom kalendářním roce částku 20.000,- Kč včetně DPH.
- 3) Pronajímatel se zavazuje zajistit nerušené užívání předmětu nájmu, zejména vstup zaměstnanců nájemce do předmětu nájmu nepřetržitě 24 (dvacet čtyři) hodin denně, a to i ve dnech pracovního klidu, nebude-li dohodnuto jinak.
- 4) Nájemce je povinen v předmětu nájmu řádně plnit povinnosti uložené mu obecně platnými předpisy na úseku požární ochrany. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení.
Nájemce není odpovědný za splnění těch úkolů, za jejichž plnění odpovídá pronajímatel ze zákona nebo za ty povinnosti, k jejichž plnění se pronajímatel zavázal v této smlouvě.
- 5) Pronajímatel se zavazuje zejména:
- a) vybavit společné prostory technickými prostředky požární ochrany, včetně provádění jejich pravidelných revizí,

- b) provádět předepsané revize a kontroly elektroinstalace, plyninstalace, hromosvodů, komínů, kouřovodů a zdrojů tepla
- 6) Nájemce přejímá podpisem této smlouvy předmět nájmu od pronajímatele do nájmu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě.
- 7) Pronajímatel nemá přístup do předmětu nájmu bez povolení nájemce. Nájemce je však povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu v případě havarijních situací, či jiného bezprostředně hrozícího nebezpečí vzniku závažné škody na budově či předmětu nájmu za účelem odstranění hrozících škod. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nezbytných oprav a stpět v této souvislosti v míře nezbytně nutné omezení výkonu svého užívacího práva.
- 8) V případě ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele. O předání bude pořízen předávací protokol.

IX.

Stavební a jiné úpravy

- 1) Nájemce je oprávněn provádět úpravy předmětu nájmu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlas musí obsahovat popis schvalovaných úprav.

X.

Pojištění

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že k budově uzavřel pojistnou smlouvu pro případ živelných škod a na odpovědnost za škodu.
- 2) Nájemce prohlašuje, že uzavřel pojistnou smlouvu na movité věci, které jsou součástí vybavení předmětu nájmu a které jsou vlastnictvím nájemce, a pojistnou smlouvu na odpovědnost za škodu způsobenou v souvislosti s jeho činností.

XI.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 2) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla uveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy podle zákona o registru smluv zajistí nájemce.
- 3) Jakékoli změny či doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnou formou.
- 4) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

- 5) Není-li dohodnuto písemně jinak, musí být jakékoli oznámení dle této smlouvy doručeno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:
- osobně,
 - doporučeným dopisem,
 - kurýrní službou,
 - elektronickou poštou.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Smluvní strany se navzájem ujíšťují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.
- 7) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 (čtyřech) vyhotoveních, z nichž 2 (dvě) vyhotovení obdrží pronajímatel a 2 (dvě) vyhotovení nájemce. Každé vyhotovení je považováno za originál. Nedílnou součástí smlouvy jsou níže uvedené přílohy.
- 8) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich svobodné a vážné vůle a že ji uzavřely určitě a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
- 9) K uzavření této smlouvy udělila předchozí souhlas Rada města Svitavy při výkonu působnosti valné hromady společnosti Seniorcentrum města Svitavy s.r.o. dne 7. října 2019.

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí pronajímatele
- Plán pronajatých prostor
- Předávací protokol

Ve Brně dne

Ve Svitavách dne

Pronajímatel:

Nájemce: