

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená mezi stranami

NOVÝ ŽIVOT, stavební bytové družstvo

se sídlem Bučovice, Slovenská 910, okres Vyškov, PSČ 685 01 Bučovice
zastoupené předsedkyní představenstva [REDACTED]
a členkou představenstva [REDACTED]

Zapsaný v obchodním rejstříku, vedeném Krajským obchodním soudem v Brně,
Oddíl Dr. XXXIV, vložka 217

IČ: 00 05 03 18 DIČ: 00 05 03 18

Bankovní spojení: [REDACTED]

jako pronajímatel

a

Česká republika - Finanční ředitelství Brně,

náměstí Svobody 4, 602 00 Brno

zastoupené ředitelem FŘ v Brně [REDACTED]

IČ 00006921

DIČ:-----

Bankovní spojení : [REDACTED]

jako nájemce

pro Finanční úřad v Bučovicích

Adresa pro zasílání písemností a fakturaci:

Finanční úřad v Bučovicích

Slovenská 910

685 01 Bučovice

Smluvní strany uzavírají podle zákona č. 116/90 Sb. tuto:

smlouvu o nájmu nebytových prostor

Článek I.

Předmět nájmu

1. NOVÝ ŽIVOT, stavební bytové družstvo (dále jen pronajímatel), prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy čp. 910 na pozemích par.č. 643/2 a 643/3, která je zapsána na LV č. 3479 vedeném pro katastrální území Bučovice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov.
2. Budova čp. 910 je stavebně technicky určena k provozování smíšené administrativně správní činnosti, provozování obchodu a služeb dle jednotlivých kolaudačních rozhodnutí.
3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci k užívání nebytové prostory nacházející se v budově čp. 910 specifikované v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této

smlouvy (dále jen předmět nájmu). Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu nájmu dle následujícího článku II. této smlouvy.

Článek II. Účel nájmu

Nájemce bude předmět nájmu užívat (a dle předcházejících nájemních smluv již užívá), jako sídlo Finančního úřadu v Bučovicích, tj. kanceláře a další nebytové prostory potřebné k zajištění výkonu činnosti úřadu.

Článek III. Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Tato nájemní smlouva nahrazuje a ruší platnou nájemní smlouvu účinnou ode dne 1.1.1995 ve znění pozdějších změn a dodatků.
2. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou a lze ho ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou bez uvedení důvodu.
3. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Dále lze tuto smlouvu ukončit ze strany nájemce na základě zákonné úpravy organizační struktury FR v Brně, a to písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, počítanou dle odst. 3 tohoto článku smlouvy.

Článek IV. Nájemné a úhrada za služby poskytované s nájmem

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává dohodou a jeho výše je stanovena v příloze č. 1. Sjednané nájemné bude nájemci účtováno bez daně z přidané hodnoty. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude hrazeno měsíčně, ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného.
2. Vedle nájemného dle odst. 1. tohoto článku se nájemce zavazuje hradit v měsíčních splátkách náklady na služby spojené s užíváním nebytových prostor a další služby, jejichž druh a výše je sjednána v příloze č. 2. Ke sjednaným platbám náleží daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy.
Způsob stanovení výše plateb a jejich vyúčtování je uveden v čl. V. této smlouvy.
3. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že sjednané nájemné může pronajímatel každoročně k 1. dubnu, nejdříve však po 12 měsících od uzavření této smlouvy, upravit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Tuto úpravu nájemného oznámí pronajímatel nájemci prokazatelně písemnou formou.
4. V případě prodloužení nájmu s placením sjednaných úhrad je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši stanovené v § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
5. Pronajímatel bude nájemné a zálohy na služby fakturovat vždy do 10. dne následujícího měsíce a faktura bude splatná do 14 dnů od jejího doručení na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě sporu se má zato, že faktura byla doručena třetího dne od odeslání. Za zaplacenou se faktura považuje dnem odepsání fakturované částky z bankovního účtu nájemce - Finančního ředitelství v Brně.

Článek V. Vyúčtování služeb

1. Měsíční platby na teplo, dodávku teplé vody, spotřebu vody, elektrickou energii, odvod srážkových vod jsou stanoveny zálohově. Ostatní platby na služby jsou stanoveny paušálně.
2. Výše zálohových plateb za služby je stanovena takto:

- dodávka tepla a teplé vody v poměru dle platné právní úpravy (ke dni podpisu této smlouvy – vyhl. č. 372/2001 Sb.),
- elektrická energie dle skutečnosti podružných elektroměrů a podíl na společných částech v poměru dle podlahové plochy pronajatých prostor,
- vodné a stočné dle počtu osob,
- odvod srážkových vod dle podlahové plochy pronajatých prostor.

Vyúčtování nákladů na služby musí být provedeno dle skutečně prokazatelných nákladů nejpozději do 31.3. následujícího roku. Přeplatky a nedoplatky jsou strany povinny si vzájemně vypořádat nejpozději do 30.5.

V případě výrazných nedoplatek bude vždy k 1. 4. běžného roku dohodou smluvních stran stanovena dodatkem této smlouvy nová výše zálohových plateb.

3. Výše paušálních plateb za služby je stanovena takto:

- úklid, dle podlahové plochy,
- odvoz odpadu podle počtu nádob,
- úklid komunikace dle poměru pronajatých ploch,
- dovoz obědů dle počtu osob

Výše paušálních náhrad za služby může být vždy k 1. 4. běžného roku dohodou smluvních stran upravována ve vazbě na skutečnost uplynulého období s ohledem na změny cen a výši inflace, a to formou dodatku této smlouvy.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy;
- b) zajistit uzamknutí hlavního vchodu, pokud ho použije mimo dobu, která je sjednána v čl. VII;
- c) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy
- d) na vlastní náklady zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu stanoveném v § 5 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. a opravy vyvolané nesprávným užíváním předmětu nájmu;
- e) užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou;
- f) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou;
- g) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele,
- h) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu;
- i) umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele;
- j) v den skončení sjednaného užívání se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně úprav, které se souhlasem pronajímatele provedl; o stavu předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.

Pronajímatel je povinen:

- a) odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání nebytového prostoru;
- b) zajišťovat opravy a údržbu nad rámec drobných oprav a běžné údržby specifikovaných v předchozím ustanovení;
- c) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;

- d) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

Článek VII. Zvláštní ujednání

1. **Regulace vstupu do budovy:**
Pronajímatel umožní klientům nájemce vstup do budovy, v níž se nachází předmět nájmu, podle požadavků nájemce souvisejících s užíváním předmětu nájmu v denní době od 6 do 16 hodin a v pondělí a ve středu do 17 hodin.
2. **BOZ a PO**
 - a) Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy týkající se PO a BOZ a ostatní předpisy týkající se této oblasti, se kterými byl seznámen. Za zajištění požární ochrany objektu odpovídá vlastník budovy. Zabezpečuje vybavení a rozmístění hasební techniky včetně její kontroly. Provádí ve stanovených termínech revizi rozvodů el. energie, vody, plynu, topení, hromosvodů, hasicích přístrojů, požárních vodovodů ap. Zpracovává a doplňuje požární řády, požárně poplachové směrnice a tyto vyvěšuje na viditelném a všem pracovníkům přístupném místě současně s evakuačním plánem.
 - b) V prostorách pronajatých Finančnímu ředitelství v Brně odpovídá za stav požární ochrany ředitel Finančního úřadu v Bučovicích, který ve své působnosti dbá na dodržování požární ochrany, bezpečnosti a ochrany majetku. Po pracovní i mimopracovní době provádí opatření k zamezení vzniku požáru. Písemně jmenuje požárního preventistu. Organizačně zajišťuje dle platných právních předpisů školení pracovníků a jejich průkazné seznámení s požárním řádem. Vede vlastní požární knihu. Pracovníci Finančního úřadu se zúčastňují předem hlášených cvičných požárních poplachů, event. námětových cvičení vyhlašovaných pro celý objekt. Pokud by došlo ke vzniku požáru v prostorách užívaných nájemcem, informuje zástupce FÚ po provedených nezbytných opatřeních vedení správy budovy, policii a inspekci požární ochrany.
 - c) Nájemce umožní kontrolním orgánům vstup do přidělených prostor k provedení kontrol a revizí. Závady a požadavky související s požární ochranou a bezpečností práce jsou ihned hlášeny správci objektu k provedení opatření.
3. **Bezpečnost technických zařízení:**
Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou v prostorách užívaných výhradně nájemcem s tím, že tuto povinnost má nájemce.
4. **Pojištění budovy**
Pronajímatel je pojištěn u Kooperativy, pojišťovny a.s. Tato pojistná smlouva se vztahuje také na poškození nebo zničení předmětu nájmu a zařízení ve vlastnictví pronajímatele. Pronajímatel nenese odpovědnost za ztrátu, poškození nebo zničení zařízení pronajatých prostor a věcí v nich uložených, které patří nájemci.
5. **Ochrana životního prostředí:**
Nájemce je povinen s odpady nakládat v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.
6. Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení nájemce v něm umístěného.
7. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení.

Článek VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Vztahy výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku, předpisy souvisejícími a všeobecně platnými právními normami
2. Změny nebo doplňky smlouvy jsou možné pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou dodatku této smlouvy, podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
4. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor nabývá platnosti dnem 1.1.2007 a účinnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a ruší a nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor z 1.1.1995 včetně pozdějších změn a dodatků.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží 1 stejnopis a nájemce obdrží 2 stejnopisy.
6. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1: Seznam pronajatých prostor a nájemného

Příloha č. 2: Výpočtový list nájemného a plateb za služby

V Bučovicích,

za pronajímatele:

V Brně, - 3. 1. 2007

za nájemce:

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

Seznam pronajatých prostor a nájemné

Pronajímatel	NOVÝ ŽIVOT, stavební bytové družstvo
Nájemce	ČR - FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ V BRNĚ

pro Finanční úřad v Bučovicích

			ze dne	účinnost
Nájemní smlouva				1.1.2007

Pronajaté prostory	výměra	sazba/m2 rok	celkem	plocha pro teplo a TUV
1. NP				
kancelář č. 39	27,70	744,19 Kč	20 614,06 Kč	27,70
kancelář č. 40	20,25	744,19 Kč	15 069,85 Kč	20,25
kancelář č. 41	20,20	744,19 Kč	15 032,64 Kč	20,20
kancelář č. 42	19,70	744,19 Kč	14 660,54 Kč	19,70
kancelář č. 43	20,20	744,19 Kč	15 032,64 Kč	20,20
kancelář č. 44	20,20	744,19 Kč	15 032,64 Kč	20,20
kancelář č. 45	20,20	744,19 Kč	15 032,64 Kč	20,20
kancelář č. 46	18,50	744,19 Kč	13 767,52 Kč	18,50
kancelář č. 38	31,30	744,19 Kč	23 293,15 Kč	31,30
kancelář č. 37	28,90	744,19 Kč	21 507,09 Kč	28,90
kancelář č. 33	19,30	744,19 Kč	14 362,87 Kč	19,30
kancelář č. 32	19,30	744,19 Kč	14 362,87 Kč	19,30
kancelář č. 47	19,80	744,19 Kč	14 734,96 Kč	19,80
	285,55		212 503,45 Kč	285,55
WC ženy	9,45	200,00 Kč	1 890,00 Kč	9,45
WC muži	10,40	200,00 Kč	2 080,00 Kč	10,40
kuchyňka	9,80	200,00 Kč	1 960,00 Kč	9,80
chodba	73,00	200,00 Kč	14 600,00 Kč	73,00
	102,65		20 530,00 Kč	102,65
suterén				
archiv	12,10	250,00 Kč	3 025,00 Kč	0,00
sklad	13,70	250,00 Kč	3 425,00 Kč	13,70
garáž	20,40	320,00 Kč	6 528,00 Kč	0,00
	46,20	280,90	12 978,00 Kč	13,70
	434,40		246 011,45 Kč	401,90

Za pronajímatele

Za nájemce

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor

Výpočtový list nájmeného a plateb za služby

Pronajímatel	NOVÝ ŽIVOT, stavební bytové družstvo
Nájemce	ČR - FINANČNÍ ŘEDITELSTVÍ V BRNĚ pro Finanční úřad v Bučovicích

Nájemní smlouva ze dne: Dodatek č. ze dne:

Účinnost : 1.1.2007

NÁJEMNÉ	m2	Kč/m2/rok	Celkem měsíčně	Celkem Kč/rok
kancelářské pl.	285,55	744,19	17 708,50 Kč	212 502,00 Kč
archív	12,10	250	252,08 Kč	3 025,00 Kč
sklad	13,70	250	285,42 Kč	3 425,00 Kč
chodba	73,00	200	1 216,67 Kč	14 600,00 Kč
příslušenství	29,65	200	494,17 Kč	5 930,00 Kč
garáže	20,37	320	543,17 Kč	6 518,00 Kč
Nájemné celkem	434,4		20 500,00 Kč	246 000,00 Kč

SLUŽBY	Druh platby					
	periodicita	Kč měsíčně	ročně	DPH sazba	DPH Kč	Celkem Kč
teplo a TUV	měsíčně	9 000,00 Kč	108 000,00 Kč	5%	5 400,00 Kč	113 400,00 Kč
elektrická energie	měsíčně	9 917,00 Kč	119 000,00 Kč	19%	22 610,00 Kč	141 610,00 Kč
vodné, stočné	měsíčně	1 250,00 Kč	15 000,00 Kč	5%	750,00 Kč	15 750,00 Kč
úklid, obědy	měsíčně	9 583,00 Kč	115 000,00 Kč	19%	21 850,00 Kč	136 850,00 Kč
šiková voda	měsíčně	230,00 Kč	2 750,00 Kč	5%	137,00 Kč	2 887,00 Kč
odvoz odpadu	měsíčně	252,00 Kč	3 025,00 Kč	19%	575,00 Kč	3 600,00 Kč
úklid komunikace	měsíčně	82,00 Kč	984,00 Kč	19%	15,58 Kč	1 000,00 Kč
Služby celkem		30 314,00 Kč	363 759,00 Kč		51 337,58 Kč	415 097,00 Kč

Nájemné	246 000,00 Kč
Služby	415 097,00 Kč
Celkem	661 097,00 Kč

Za pronajímatele

Za nájemce