

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

**Společnost:** **STING investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

IČ: 290 17 688

Sídlo: 1. máje 540, 739 61 Třinec – Staré Město

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě (odd. B, vl. 4324)

v zastoupení: Vladimírou Eneklovou, na základě plné moci

(dále jen **pronajímatel**)

a

**Společnost:** **Probační a mediační služba**

IČ: 708 88 060

Sídlo: Senovážné náměstí 995/1, 110 00 Praha 1

v zastoupení: PhDr. Andreou Matouškovou, ředitelkou

ID DS: raeaa5y

Č. účtu:

Bankovní spojení:

(dále jen **nájemce**)



uzavřeli v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „**smlouva**“):

## ČI. I. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1) Pronajímatel je vlastníkem těchto nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava na listu vlastnictví číslo 2466 pro obec Opava a katastrální území Opava - Předměstí:
- pozemku p.č. 180/1, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr,
  - pozemku p.č. 180/2, zastavěná plocha a nádvoří,
  - pozemku p.č. 182/1, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., na pozemku parc. č. 182/1,
  - pozemku p.č. 182/2, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., na pozemku parc. č. 182/2,
  - pozemku p.č. 182/3, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., na pozemku parc. č. 182/3,
  - pozemku p.č. 182/4, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, prům. obj., na pozemku parc. č. 182/4,
  - pozemku p.č. 187/1, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Předměstí, č.p. 9, jiná st., na pozemku parc. č. 187/1,
  - pozemku p.č. 187/2, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba,
  - pozemku p.č. 187/3, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, jiná st., na pozemku parc. č. 187/3,
  - pozemku p.č. 190/1, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Předměstí, č.p. 318, prům. obj., na pozemku parc. č. 190/1,
  - pozemku p.č. 190/2, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, výroba,

Předmětem nájmu dle této smlouvy je část výše uvedených nemovitých věcí specifikovaná takto:

- prostory určené k podnikání, nacházející se ve 3. NP v budově na ulici Olomoucká č.p. 9, jiná stavba, jež je součástí pozemku parcela č. 187/1, o výměře 270,60 m<sup>2</sup>,
- prostory určené k podnikání, nacházející se ve 4. NP v budově na ulici Olomoucká č.p. 9, jiná stavba, jež je součástí pozemku parcela č. 187/1, o výměře 78,20 m<sup>2</sup>.

Celková výměra činí 348,80 m<sup>2</sup>.

Prostory jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy - schematickým nákresem prostor.

Stávající skladba místností předmětu nájmu:

číslo místnosti	způsob využití	podlahová plocha
322	sklady	44,10 m <sup>2</sup>
324	chodba	9,80 m <sup>2</sup>
325	hygienické zázemí	3,10 m <sup>2</sup>
326	kancelář	31,70 m <sup>2</sup>
327	chodba	11,50 m <sup>2</sup>
328	kancelář	31,70 m <sup>2</sup>
329	zasedačka	55,40 m <sup>2</sup>
330	hala	19,50 m <sup>2</sup>
331	kancelář	18,60 m <sup>2</sup>
332	sklad	2,80 m <sup>2</sup>
333	zimní zahrada	7,30 m <sup>2</sup>
334	kancelář	8,70 m <sup>2</sup>
335	chodba	3,60 m <sup>2</sup>
336	kuchyňka	6,60 m <sup>2</sup>
337	chodba	3,70 m <sup>2</sup>
338	WC	2,00 m <sup>2</sup>
339	koupelna	10,50 m <sup>2</sup>
422	šatna	52,50 m <sup>2</sup>
423	umývárna	25,70 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>		<b>348,80 m<sup>2</sup></b>

Všechny výše specifikované prostory, které je nájemce oprávněn na základě této smlouvy užívat jsou dále souborně označovány též jen jako „**předmět nájmu**“.

Účastníci výslovně prohlašují, že předmět nájmu a rozsah pronajatých prostor je mezi nimi zcela nesporný. Nájemce prohlašuje, že je mu známo umístění předmětu nájmu i způsob přístupu k němu, že je se stavem předmětu nájmu řádně seznámen a že je předmět nájmu zcela způsobilý ke sjednanému účelu užívání.

- 2) Pronajímatel touto smlouvou zřizuje nájemci nájemní právo k předmětu nájmu a nájemce zřízení tohoto nájemního práva přijímá.
- 3) Nájemce je oprávněn užívat na základě této nájemní smlouvy a v rozsahu potřebném k řádnému naplnění jejího účelu též společné prostory stavby v níž se předmět nájmu nachází, tj. zejména chodby, schodiště, technické zázemí, které funkčně souvisí s předmětem nájmu, ale jen k účelu, k němuž jsou určeny.

## ČI. II. ÚČEL NÁJMU

Nájemce bude předmět nájmu užívat k provozování činností v souladu se zákonem č. 257/2000 Sb., o Probační a mediační službě (dále jen "**zákon o Probační a mediační službě**")

- 1) platným ke dni uzavření této smlouvy, a to k těmto činnostem:
  - středisko
- 2) Nájemce bude mít nerušenou možnost užívání a přístupu k předmětu nájmu (příchod a odchod) po 24 hodin denně, včetně dní pracovního klidu a státních svátků. Toto ustanovení platí přiměřeně i pro klienty nájemce po dobu provozu nájemce, jeho zaměstnance a smluvní partnery k činnostem souvisejícím se zajištěním provozu nájemce v předmětu nájmu.

## ČI. III.

### DOBA NÁJMU A JEHO SKONČENÍ

- 1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1.2. 2020.  
Předmět nájmu bude nájemci předán nejpozději ke dni vzniku nájemního vztahu. O předání a převzetí předmět nájmu bude sepsán předávací protokol. Nájemní vztah může být kdykoliv ukončen dohodou.
- 2) Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět z těchto důvodů:
  - a) nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu, než jaký byl sjednán v této smlouvě, nebo jinak porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku,
  - b) nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo úhrady za služby dle této smlouvy,
  - c) jestliže dochází při užívání předmětu nájmu i přes písemné upozornění k hrubému porušování klidu nebo pořádku v předmětu nájmu nebo jeho okolí,
  - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
  - e) nájemce bez předchozího písemného souhlasu přenechal předmět nájmu dále do podnájmu třetí osobě.Pro případ výpovědi nájmu ze strany pronajímatele se strany dohodly, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se nepoužije.
- 3) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět z těchto důvodů:
  - a) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému účelu nájmu,
  - b) pronajímatel i přes písemné upozornění hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy,
  - c) nájemce je rovněž oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že mu bude bez svého zavinění rozhodnutím orgánů státní správy či samosprávy znemožněno podnikání v předmětu nájmu nebo ztratí-li bez svého zavinění způsobilost k činnosti provozované v předmětu nájmu.
- 4) Výpovědní doba činí tři měsíce, vyjma případů uvedených v čl. III. odst. 2. písm. a/, b/ a c/ a v odst. 3. písm. a/ a b/ této smlouvy, kdy výpovědní doba činí jeden měsíc.  
Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 5) Je-li sjednán nájemní vztah na dobu neurčitou, pak jej může kterýkoliv z účastníků vypovědět i bez udání důvodů. Výpovědní lhůta činí v tomto případě 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 6) Při skončení nebo zániku nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu vyklizený, ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení.

Pro případ prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč, za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu. Nárok na smluvní pokutu, jakož i další zákonné nároky související s prodlením, zůstávají touto sjednanou smluvní pokutou nedotčeny.

Nájemce tímto výslovně zmocňuje pronajímatele ke vstupu do předmětu nájmu, a to ode dne následujícího po dni zániku nájemního vztahu dle této smlouvy i za situace, že nájemce ve sjednané lhůtě předmět nájmu řádně a včas nevyklidí; je sjednáno, že pak je pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení předmětu nájmu sám a na náklady nájemce, které zahrnují i náklady na skladování věcí nájemce po takovém vyklizení.

- 7) Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že bude nájemce v prodlení s placením jakéhokoliv plnění dle této smlouvy po dobu delší než 15 dní za předpokladu a že nájemce dlužné plnění neuhradí v návaznosti na písemnou výzvu pronajímatele ani v dodatečné lhůtě nejméně 5 pracovních dnů od doručení výzvy nájemci.

## ČI. IV.

### NÁJEMNÉ A PLACENÍ SLUŽEB S NÁJEMEM SPOJENÝCH

- 1) Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran ve výši 249 000,- Kč ročně, tj. 62 250,- Kč (slovy: šedesát dva tisíc dvě stě padesát korun českých) čtvrtletně bez DPH. Nájemce není plátcem DPH.

Nájemné bude nájemce platit čtvrtletně předem na účet pronajímatele č. 8196482/0800, pod var. symbolem uvedeným na vystavené faktuře. Zaplacením se rozumí připsání platby na účet.

- 2) Vedle nájemného je nájemce povinen hradit zálohy a platby na dále uvedené služby, které jsou nezbytné k předmětu nájmu a jejichž dodávku zajišťuje pronajímatel (dále jen "dodávka služeb"):
- záloha na el. energii ve výši 7 800,- Kč čtvrtletně + DPH v zákonné výši (9 438,- Kč vč. 21% DPH),
  - záloha na plyn ve výši 10 500,- Kč čtvrtletně + DPH v zákonné výši (12 705,- Kč vč. 21% DPH),
  - záloha na vodné a stočné ve výši 2 300,- Kč čtvrtletně + DPH v zákonné výši (2 645,- Kč vč. 15% DPH),
  - záloha na srážkovou vodu ve výši 767,36 Kč čtvrtletně + DPH v zákonné výši, výpočet bude proveden na základě skutečných nákladů, poměrem pronajaté plochy k celkové ploše objektu (882,46 Kč vč. 15% DPH),
  - platba na úklid společných prostor ve výši 900,- Kč čtvrtletně + DPH v zákonné výši (1 089,- Kč vč. 21% DPH),
  - platba na svoz a likvidaci odpadu ve výši 600,- Kč čtvrtletně + DPH v zákonné výši (726,- Kč vč. 21% DPH),
  - platba na správu domu ve výši 900,- Kč čtvrtletně + DPH v zákonné výši (1 089,- Kč vč. 21% DPH).

Celková výše záloh a plateb tedy činí 23 767,36 Kč čtvrtletně + DPH v zákonné výši (28 574,46 Kč vč. DPH).

Pronajímatel má právo jednostranným písemným oznámením doručeným nájemci upravit výši uvedených záloh, a to v návaznosti na úpravu záloh placených pronajímatelem přímému dodavateli služeb; tato skutečnost musí být nájemci doložena.

Dodávku jiných než zde uvedených služeb si zajistí nájemce sám, svým jménem a na svůj účet; pronajímatel je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost potřebnou k uzavření příslušných smluv s dodavateli takových služeb.

Zálohy na dodávku služeb budou splatné společně s nájmem a budou vyúčtovány podle skutečné ceny těchto služeb. Vyúčtování provede pronajímatel na základě vyúčtování od přímého dodavatele služby vždy za dané zúčtovací období, tj. k 31.12. V příloze vyúčtování budou přiloženy kopie daňových dokladů (faktur) od přímého dodavatele těchto služeb a případně jiné dokumenty prokazující správnost vyúčtování dodávky služeb. Vyúčtování bude pronajímatelem provedeno nejpozději do 60 dní ode dne, kdy pronajímatel obdrží vyúčtování od přímého dodavatele služby. Jednotlivé služby mohou být vyúčtovány i samostatně.

Přeplatky a nedoplatky za dodávku služeb vyplývající z vyúčtování jsou splatné do 21 dní ode dne, kdy bude nájemci doručeno písemné vyúčtování dodávky služeb. Námitky proti vyúčtování musí nájemce uplatnit u pronajímatele písemně do 14 dní ode dne obdržení vyúčtování. Pronajímatel se zavazuje k námitkám vyjádřit do 14 dní ode dne jejich obdržení. Budou-li námitky důvodné, běží ode dne doručení nového vyúčtování nová lhůta splatnosti vyúčtovaného plnění.

- 3) Nájemné bude placeno na výše uvedený účet pronajímatele na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) se splatností 14 dní.
- 4) Pro případ prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého plnění z této smlouvy je sjednán úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Nárok na náhradu škody zůstává sjednaným úrokem z prodlení nedotčen.
- 5) Sjednané nájemné může být pronajímatelem nejdříve od 1. ledna roku následujícího po uzavření této smlouvy zvýšeno o částku, která odpovídá průměrné meziroční míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem (ČSÚ) za předchozí kalendářní rok. První možné zvýšení nájemného je ode dne 1. ledna kalendářního roku následujícího po uzavření této smlouvy. Tohoto práva lze využít nejpozději do konce třetího měsíce běžného kalendářního roku a zpětně nejdříve k 1. lednu běžného kalendářního roku.
- 6) Nájemce bere na vědomí, že k veškerým pohledávkám pronajímatele z této smlouvy, jak již existujícím, tak do budoucna vzniklým, které budou vyúčtovány daňovým dokladem (fakturou), je nebo bude zřízeno zástavní právo ve prospěch obchodní korporace Česká spořitelna, a.s., IČO 45244782 (dále jen "Česká spořitelna, a.s."). Tyto pohledávky nájemce splní výhradně na účet bankovní účet č. 8196482/0800 (jak je uveden v čl. IV. odst. 1) této smlouvy), případně na jiný bankovní účet určený k tomuto účelu Českou spořitelnou, a.s.

## Čl. V. PENĚŽITÁ JISTOTA

- 1) Peněžítá jistota nebyla sjednána.

## Čl. VI.

### PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 1) Pronajímatel je zejména povinen:
  - a) umožnit nájemci užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou;
  - b) udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby nebyl znemožněn nájemci výkon práv vyplývajících z této smlouvy;
  - c) provádět opravy předmětu nájmu přesahující rámec běžné údržby;
  - d) zajistit poskytování sjednaných služeb;
  - e) umožnit nájemci na vstupu do předmětu nájmu v souladu se zákonem o Probační a mediační službě označení této instituce a dalších zákonem stanovených informací (takové označení je však nájemce povinen udržovat svým nákladem v řádném stavu a po skončení nájmu ho odstranit).
- 2) Nájemce je zejména povinen:
  - a) užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, udržovat pořádek v předmětu nájmu a v jeho okolí a počínat si tak, aby předcházel škodám na předmětu nájmu,
  - b) provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu (pro účely této smlouvy se běžnou údržbou a opravami rozumí zejména drobné opravy a běžná údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, a dále bez ohledu na cenu: úklid předmětu nájmu, opravy skleněných výplní, opravy a údržba veškerých změn předmětu nájmu provedených nájemcem a věci vnesených do předmětu nájmu nájemcem);
  - c) písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
  - d) vyklidit po skončení nájemního vztahu předmět nájmu a předat jej pronajímateli;
  - e) dodržovat předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožární předpisy a předpisy o ochraně životního prostředí a veškeré další obecně závazné předpisy regulující činnost nájemce v předmětu nájmu;
  - f) uzavřít pojištění proti škodám způsobených jeho provozní činností třetími osobami, a to nejméně na pojistné plnění v hodnotě předmětu nájmu;
  - g) umožnit pronajímateli nebo osobě jím písemně pověřené, po upozornění doručeném nájemci alespoň jeden pracovní den předem, vstup v obvyklou pracovní dobu do předmětu nájmu za účelem jeho oprav a kontroly jeho stavu, zejména elektrozařízení, vodoinstalace, topení, užívání vnitřních technologických zařízení apod. (využití tohoto práva pronajímatelem nesmí nájemce zatěžovat nad míru nezbytně nutnou k provedení shora uvedených úkonů; pronajímatel nebo jím zmocněný zástupce je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu v ojedinělých případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce, vyžaduje-li to náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost);
  - h) provádět úpravy předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad s tím, že pokud nebude v jednotlivém případě dohodnuto jinak, je povinen při skončení nájmu předmět nájmu uvést do původního stavu.
- 3) Pokud potřebuje nájemce ke své činnosti v předmětu nájmu jakékoliv povolení či souhlasy orgánů státní správy, samosprávy nebo jiných subjektů, je povinen si je zajistit sám a na své náklady.

Instalaci reklamních cedulí, štítů či vývěsek na budovu, v níž se nachází předmět nájmu, je oprávněn provést nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (jím musí být schválena i podoba a velikost takového zařízení). Je-li k instalaci třeba povolení či souhlasu orgánů státní správy nebo samosprávy, je povinen si je zajistit nájemce předem, sám a na své náklady.

Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci k úkonům uvedeným v tomto odstavci nezbytnou součinnost.

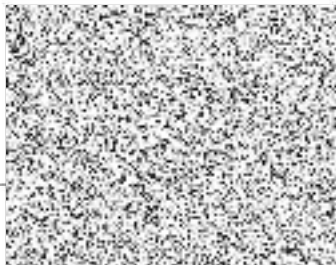
- 4) Nájemce je oprávněn předmět nájmu (i jen částečně) přenechat dále do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Je-li takový souhlas dán, pak nájemce plně odpovídá za plnění povinností podnájemce tak, jako by je měl plnit on sám.
- 5) Při uzavření této smlouvy byl nájemce seznámen pronajímatelem s energetickou náročností předmětu nájmu předáním průkazu energetické náročnosti budovy, vypracovaného dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

## ČI. VII. ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

- 1) Smlouva může být měněna pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění a dalšími obecně závaznými předpisy.
- 2) Smlouva je platná dnem podpisu a účinná od 1. 2. 2020, nestanoví-li zákon o Registru smluv jinak (zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů). Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, která je dostatečně určitá a srozumitelná a že s tímto obsahem souhlasí. Účastníci shodně prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předsmluvní, ujednání, týkající se předmětu smlouvy, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu na základě své vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 3) Účastníci touto smlouvou ruší a zcela nahrazují veškerá předchozí ujednání týkající se užívání předmětu nájmu nájemcem.
- 4) Nedílnou součástí smlouvy jsou tyto přílohy:
  - příloha č. 1 - schematický náčrt

V Opavě dne

1. 2. 2020



pronajímatel

V Praze dne

30. 1. 2020

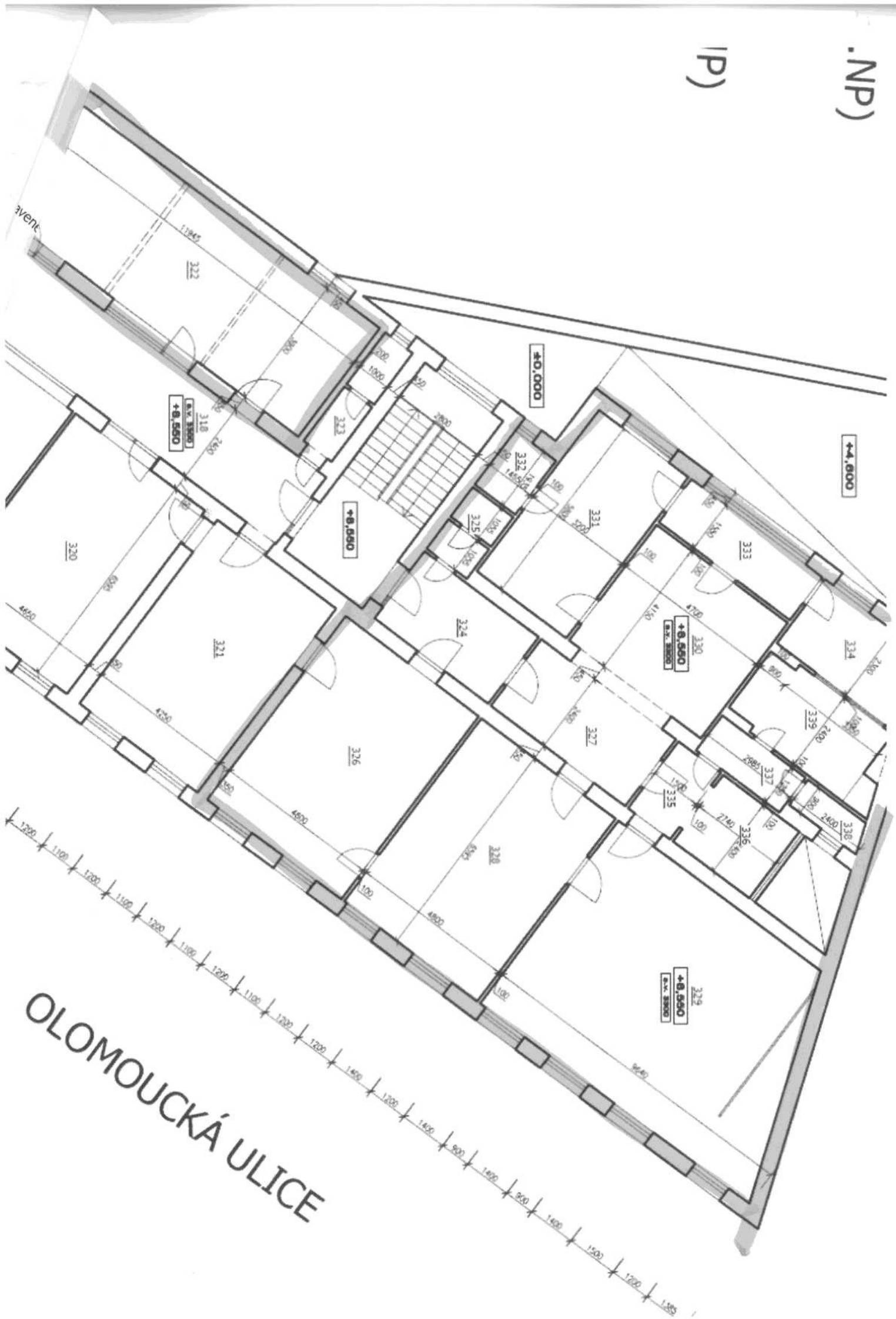
Česká republika  
Probační a mediační služba

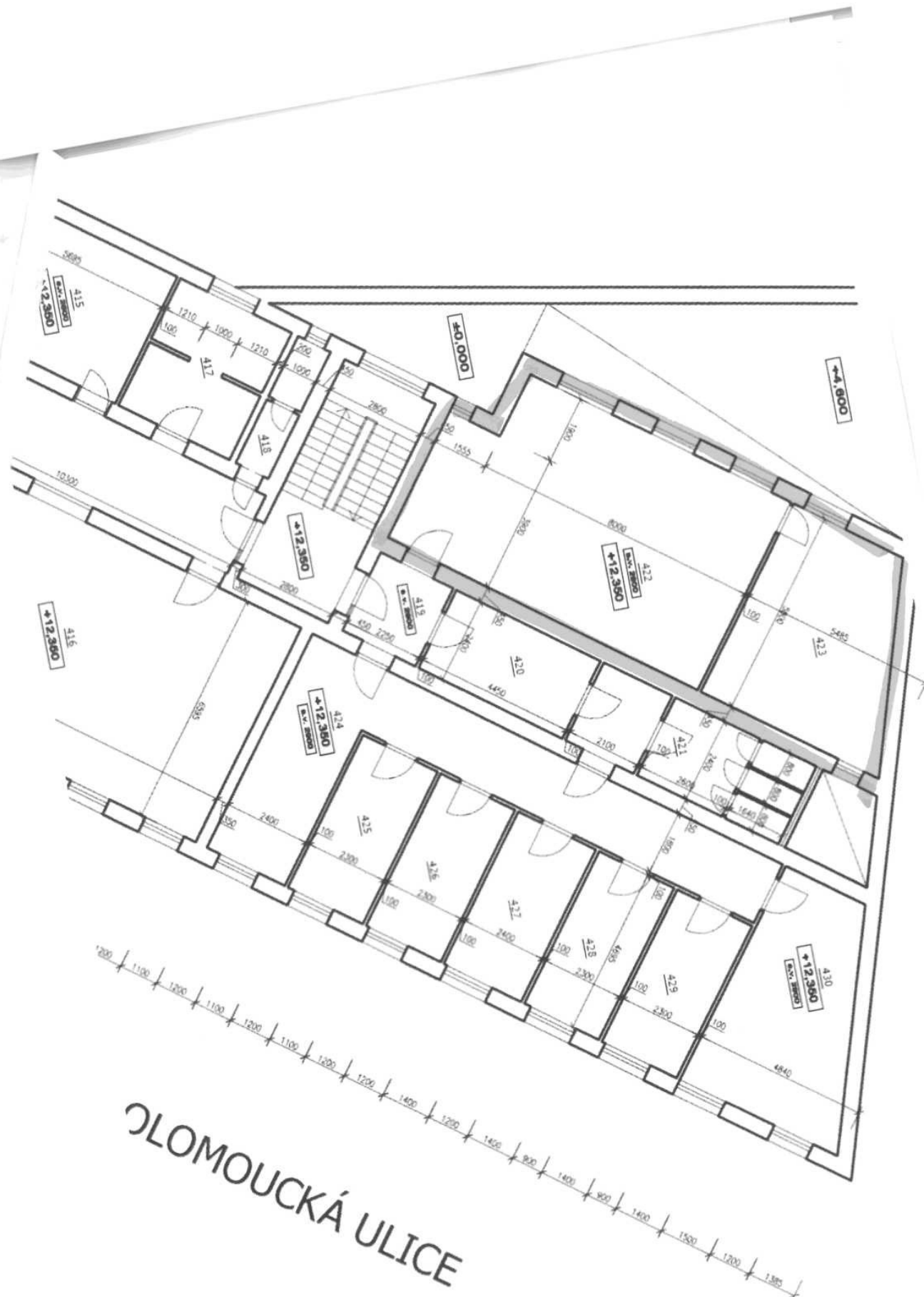


nájemce

.NP)

(P)





OLOMOUCKÁ ULICE