SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Město Bystřice nad Pernštejnem,
se sídlem: Příční 405, Bystřice nad Pernštejnem, PSČ: 593 15
zastoupeno: [redacted], starostou města
IČO: 294136,
DIČ: CZ00294136,
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Česká republika - Generální finanční ředitelství,
se sídlem: Lazarská 15/7 , Praha 1 Nové město, PSČ: 117 22
zastoupena: [redacted], ředitelkou Sekce ekonomiky,
IČO: 72080043,
DIČ: CZ72080043 ,
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
evidenční číslo AVIS^{me}:20/2914/0002
Pro: Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Územní pracoviště v Bystřici nad Pernštejnem, Masarykovo náměstí 15, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

(pronajímatel a nájemce společně dále též jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě „smluvní strana“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

dle ustanovení § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 odst. 2 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

I.
Předmět nájmu

I.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci - pozemku p. č. 293/1, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 15 na ulici Masarykovo náměstí 15 v Bystřici nad Pernštejnem (dále jen „budova pronajímatele“), zapsané u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Bystřice nad Pernštejnem, obec Bystřice nad Pernštejnem.

I.2 Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání nebytové prostory situované v prvním poschodí budovy pronajímatele, a to kanceláře o celkové výměře 54,24 m^2 (dále jen „předmět nájmu“). Zákres předmětu nájmu tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

I.3 Společně s předmětem nájmu je nájemce dále oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném i společné prostory budovy pronajímatele, tj. chodby, schodiště, výtah a WC a dále přístup do budovy pronajímatele.

I.4 Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu a že jej za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

I.5 Tato smlouva se uzavírá v souladu s ustanovením § 12a, odstavec 1) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

II.
Účel nájmu

II.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k následujícím činnostem:

- plnění svých funkcí anebo v souvislosti s plněním těchto funkcí,
- provozování administrativní činnosti v předmětu nájmu.

Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tento účel.

II.2 Nájemce se zavazuje splnit na vlastní náklady zákonné a technické předpisy potřebné pro předpokládaný účel užívání.

II.3 Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu jiné právnické či fyzické osobě do podnájmu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Převod práv a povinností vyplývajících z této smlouvy na třetí osobu je možný jen s písemným souhlasem druhé smluvní strany.

II.4 Nájemce může předmět nájmu opatřit s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstními a podobnými znameními. Pronajímatel má právo tento souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Po skončení nájmu nájemce znamení odstraní na svoje náklady a uvede dotčenou část budovy pronajímatele do původního stavu.

III.
Nájemné a jeho splatnost

III.1 Nájemné činí 57 180 Kč ročně.

III.2 V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“), pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH.

III.3 Nájemné je splatné čtvrtletně ve výši 14 295 Kč na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je vždy poslední den příslušného kalendářního čtvrtletí, na které je nájemné hrazeno, a to se splatností do 21 dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci.

III.4 Daňový doklad musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku.

III.5 Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení daňový doklad, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Pronajímatel podle povahy nesprávnosti daňový doklad opraví. Do doby doručení opraveného daňového dokladu není nájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení opraveného daňového dokladu počíná běžet nová lhůta splatnosti v délce 21 dnů ode dne jeho doručení nájemci.

IV.
Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

IV.1 Úhrada za spotřebovanou elektrickou energii byla pro účely této smlouvy dohodnuta na 38 000 Kč bez DPH paušálně ročně.

IV.2 Úhrada za vodné a stočné a srážkové vody byla pro účely této smlouvy dohodnuta na 1 000 Kč bez DPH paušálně ročně.

IV.3 Úhrada za teplo bude pro účely této smlouvy stanovena dle podílu vypočítaného dle podlahové plochy prostor v budově pronajímatele výlučně užívaných nájemcem vůči celkové vytápěné podlahové ploše veškerých prostor v budově pronajímatele, přičemž tento podíl činí 6 %.

IV.4 Úhrada za úklid byla pro potřeby této smlouvy dohodnuta na 6 000 Kč bez DPH paušálně ročně.

IV.5 K výše uvedené úhradě za elektrickou energii, vodné a stočné, teplo a úklid se připočte DPH ve výši stanovené platným zněním zákona o DPH.

IV.6 Datem uskutečnění zdanitelného plnění je dle § 21 odst. 7 písm. j) zákona o DPH den zjištění přeúčtované částky.

IV.7 Náklady spojené s užíváním předmětu nájmu specifikované v předchozích odstavcích tohoto článku jsou splatné čtvrtletně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci *do 15. dne prvního měsíce následujícího po kalendářním čtvrtletí, za které je úhrada účtována, resp. do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování od dodavatele tepla pronajímateli u plateb za teplo*, a to se splatností do 21 dnů ode dne doručení daňového dokladu nájemci.

IV.8 Daňový doklad musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku.

IV.9 Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení daňový doklad, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Pronajímatel podle povahy nesprávnosti daňový doklad opraví. Do doby doručení opraveného daňového dokladu není nájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení opraveného daňového dokladu počíná běžet nová lhůta splatnosti v délce 21 dnů ode dne jeho doručení nájemci.

V.
Ochrana majetku, údržba a opravy

V.1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat tak, aby tento chránil před poškozením nebo zničení. To platí také pro technická zařízení /především pro elektrické a sanitární instalace atd./, pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.

V.2. Nájemce je povinen provádět průběžně běžnou údržbu předmětu nájmu. Běžnou údržbou se rozumí zejména prohlídky a čištění instalovaných zařizovacích předmětů, rozvodů vody a energií a malování. Běžné opravy /do 5.000,--Kč na jednotlivou opravu), případně výměny instalovaných zařizovacích předmětů, vodovodního a elektroinstalačního rozvodu včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů, podlahových krytin, obkladů stěn a vnitřní nátěry jsou nákladem nájemce. Nájemce může tyto opravy provést vlastními silami nebo tyto objedná u pronajímatele s následným uhrazením.

V.3. Stavební úpravy, rekonstrukční a adaptační práce přesahující rámec běžných oprav předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Obě smluvní strany se zavazují poskytovat si vzájemnou součinnost.

V.4. Pronajímatel neodpovídá za škody, které nájemci vzniknou na jeho majetku nacházejícím se v předmětu nájmu, pokud tyto nepřivodí pronajímatel úmyslně nebo hrubou nedbalostí. Nájemce se zavazuje dodržovat protipožární předpisy, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické, ekologické a technické normy.

V.5. Zařízení a vnitřní vybavení předmětu nájmu pořízené nákladem nájemce zůstává v majetku nájemce i po skončení účinnosti této smlouvy. Pronajímatel tímto oznamuje nájemci, že budova pronajímatele je řádně pojištěna proti živelným nebezpečím.

V.6. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

V.7. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, nebo jím pověřeným osobám, aby mohly vstupovat do pronajatých prostor za účelem prohlídky kdykoliv během provozní doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu. Tento vstup má pak pronajímatel nebo jím pověřené osoby vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události mimo provozní dobu nájemce, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět nájemce se sdělením důvodu vstupu do předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v držení univerzální klíč od předmětu nájmu. O předání univerzálního klíče pronajímateli bude pořízen zápis/záznam.

VI.
Stavební úpravy a opravy prováděné pronajímatelem

VI.1 Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu budovy pronajímatele, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.

VI.2 Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

VI.3 Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VI.4 Jakékoliv jiné opravy, úpravy, rekonstrukce či adaptace budovy pronajímatele, které by narušily způsobilost předmětu nájmu k užívání v souladu s účelem nájmu uvedeným v článku této smlouvy, je pronajímatel oprávněn provést pouze po dohodě s nájemcem, na základě jeho písemného souhlasu.

VII.
Předání a vrácení předmětu nájmu

VII.1 Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání v souladu s účelem nájmu sjednaným v článku II. této smlouvy.

VII.2 Nájemce je povinen předat předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu vyklizený a ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to na základě písemného předávacího protokolu, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran a ve kterém bude uveden zejména stav předmětu nájmu a případné závady.

VIII.
Doba trvání smlouvy

VIII.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou pro obě strany. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami účinnosti dnem 1. 3. 2020, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajistí nájemce.

VIII.2 Smluvní strany se dohodly, že pokud povinná smluvní strana poruší podstatným způsobem nebo opakovaně své závazky z této smlouvy vyplývající, a to i přes písemné upozornění oprávněné smluvní strany poskytující přiměřenou lhůtu k odstranění závadného stavu, je smluvní strana oprávněna tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou v délce jeden měsíc, která počíná běžet ode dne doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VIII.3 Porušení závazku podstatným způsobem je zejména situace, kdy:

a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;

b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;

c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;

d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.

IX. Oprávněné osoby

1. Osoby oprávněné jednat za smluvní strany:

   a. Osoba oprávněná jednat za pronajímatele:
   ve věcech organizačních:
   [redacted]
   (a rovněž tak i ve věcech technických)

   kontaktní osoba ve věcech smluvních:
   [redacted]

2. Změna oprávněné či kontaktní osoby není považována za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat dodatek ke smlouvě. Případnou změnu oprávněné či kontaktní osoby si sdělí smluvní strany písemně.

X.
Závěrečná ustanovení

X.1 Právní vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.

X.2 Smluvní strany sjednávají tímto pro případ prodlení nájemce s některou platbou plynoucí z této smlouvy úrok z prodlení ve výši úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

X.3 Případné změny či doplnění této smlouvy lze provést pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

X.4 Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu vzájemně písemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených. Ke změně bankovního spojení včetně čísla bankovního účtu smluvních stran může dojít pouze písemným dodatkem k této smlouvě.

X.6 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.

X.7 Nájemce se zavazuje, že bude v předmětu nájmu dodržovat zákaz kouření.

X.8 Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem.

X.9 Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Bystřice nad Pernštejnem dne 4. 2. 2020

X.10 Dnem nabytí účinnosti této smlouvy končí platnost a účinnost Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 1. 1. 1995 ve znění pozdějších dodatků, uzavřené mezi smluvními stranami resp. jejich právními předchůdci.

X.11 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

X.12 Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha:
Příloha č. 1 – Zákres předmětu nájmu

V Bystřici nad Pernštejnem dne 7. 2.2020

Za pronajímatele:

Město Bystřice nad Pernštejnem

[redacted]

starosta města

V Praze dne25. 2. 2020

Za nájemnce:

Česká republika-Generální finanční ředitelství

[redacted]

ředitelka Sekce ekonomiky