

Nájemní smlouva

o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb souvisejících s jejich užíváním v budově Magistrátu města Plzně Martinská 2.

(uzavřená v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a pronájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.)

Č. Smlouvy nájemce

4	0	/	6	9	0	/	2	0	1	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Pronajímatel:

se sídlem:

zastoupený:

statutární město Plzeň

nám. Republiky 1, 306 32 Plzeň

JUDr. Petrem Trinerem, pověřeným vedením Odboru vnitřní správy

IČ:

Magistrátu města Plzně, na základě plné moci čj.: 176/2010 ze dne 26.

DIČ:

listopadu 2010

Bankovní spojení:

00075370

CZ00075370

KB Plzeň-město, č.úctu 19 -1120-311/0100

(dále jen „*pronajímatel*“)

Nájemce:

a

se sídlem: za

který jedná:

Česká republika - Nejvyšší kontrolní úřad

Jankovcova 2, 170 04 Praha 7

IČ:

, vrchní ředitel kontrolní sekce, na základě pověření

DIČ:

viceprezidenta NKÚ ze dne 20. 9. 2012

bankovní spojení:

49370227

neplátce

Česká národní banka, účet č. 30027001/0710 (dále jen „*nájemce*“)

uzavírají tuto

n á j e m n í s m l o u v u

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy v Plzni - Jižním Předměstí, Martinská 2, č.p. 141, na pozemku č. pare. 5722, k.ú. Plzeň, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Plzeň - město (dále jen „*budova*“).

II. Účel nájmu, obsah nájmu

1. Zajištění kanceláří nájemce pro jeho územní pracoviště Plzeň, pro výkon činností v rozsahu jeho působnosti podle zákona č. 166/1993 Sb., o Nejvyšším kontrolním úřadu, ve znění pozdějších předpisů.
2. Obsah nájmu je určen touto nájemní smlouvou. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva, zejména právo na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla, právo vstupu i přes budovu v ul. Kopeckého sady 97). Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.

III. Výše nájmu a služeb spojených s užíváním nebytových prostor, platební podmínky

1. Z důvodu úprav nebytových prostor dle požadavků nájemce, uhradí nájemce jednorázovou finanční částku ve výši 300 000,- Kč (slovy: třístatisíckorunčeských) na účet pronajímatele do 15 dnů po uzavření této nájemní smlouvy.
2. Základní sazba výše nájemného činí 250,- Kč/m²/ za rok. Výše základní sazby nájemného za čtvrtletí činí 25 250 Kč, DPH se neuplatňuje. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně předem, vždy k 15. dni v měsících ledna, dubna, července a října, na č. ú. 19-1120311/0100, variabilní symbol pro nájemné 2110200065.

Základní sazba výše nájemného bude po dobu 12 měsíců ode dne 1. 1. 2013 zvýšena o částku zbývajících nákladů (kalkulační vzorec: celkové náklady na realizaci - jednorázová úhrada ve výši 300 000,- Kč = částka zbývajících nákladů, která bude rozpočtena na 12 měsíců) za realizaci úprav nebytových prostor. Výše částky zbývajících nákladů bude odsouhlasena oběma smluvními stranami a specifikována Dodatkem č. 1 této nájemní smlouvy, který se smluvní strany zavazují uzavřít do 30 dnů ode dne protokolárního předání a převzetí nebytových prostor.

Nájemné za užívání předmětu nájmu za dobu od 1. 12. 2012 do 31. 12. 2012 bude nájemcem uhrazeno ke dni 15. 12. 2012, na základě zúčtovacího dokladu vystaveného pronajímatelem. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu za dobu od 1. 12. 2012 do 31. 12. 2012 budou nájemcem uhrazeny do 15 dnů od vystavení zúčtovacího dokladu pronajímatelem a to dle skutečných nákladů účtovaných pronajímateli jednotlivými dodavateli.

3. Nájemce je dále povinen hradit poskytované či zprostředkované služby spojené s užíváním předmětu nájmu v poměru pronajaté plochy k celkové podlahové ploše budovy, které jsou dohodnuty smluvními stranami následovně:

3.1 Odběr elektrické energie v předmětu nájmu

Nájemce je povinen hradit pronajímateli elektrickou energii podílem $404/1938,5 = 20,84\%$ z celkové úhrady elektrické energie za budovu.

3.2 Vodné a stočné

Nájemce je povinen hradit pronajímateli vodné a stočné podílem $404/1938,5 = 20,84\%$ z celkové úhrady vodného a stočného za budovu.

3.3 Odvod srážkové vody

Nájemce je povinen hradit pronajímateli odvod srážkové vody podílem $404/1938,5 = 20,84\%$ z celkové úhrady odvodu srážkové vody za budovu.

3.4 Dodávka tepla

Nájemce je povinen hradit pronajímateli dodávku tepla podílem $404/6365 = 6,35\%$ z celkové úhrady dodávek tepla za budovu.

3.5 Úklid společných prostor

Nájemce je povinen hradit pronajímateli úklid společných prostor budovy podílem $88/1938,5 = 4,54\%$ z celkové úhrady úklidu společných prostor budovy.

3.6 Odvoz a likvidace komunálního a tříděného odpadu

Nájemce je povinen hradit pronajímateli odvoz a likvidaci komunálního odpadu podílem $404/6365 = 6,35\%$ z celkové úhrady za odvoz a likvidaci komunálního odpadu.

3.7 Provoz výtahů včetně údržby a zejména pravidelných revizí

Nájemce je povinen hradit pronajímateli provoz výtahu včetně údržby a pravidelných revizí podílem $404/1938,5 = 20,84\%$ z celkové úhrady za provoz výtahů včetně údržby a pravidelných revizí.

3.8 Provoz EZS, EPS a zejména pravidelných revizí

Nájemce je povinen hradit pronajímateli provoz EZS, EPS a pravidelných revizí podílem $404/1938,5 = 20,84\%$ z celkové úhrady za provoz EZS, EPS včetně údržby a pravidelných revizí. EZS je připojena na PCO Městské policie Plzeň.

3.9 Provoz VZT (vzduchotechniky) a zejména pravidelných revizí

Nájemce je povinen hradit pronajímateli provoz VZT a pravidelných revizí podílem $404/1938,5 = 20,84\%$ z celkové úhrady za provoz VZT včetně údržby a pravidelných revizí.

- Služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou nájemcem hrazeny pronajímateli čtvrtletně zpětně vždy nejpozději do 15 dnů od doručení daňového dokladu pronajímatelem na č. ú. 19- 1120311/0100, variabilní symbol pro služby 2110400064. Daňový doklad bude vystavený dle skutečných nákladů účtovaných pronajímateli jednotlivými dodavateli.
- Pronajímatel umožní nájemci nahlédnout do podkladů k zúčtování služeb včetně pořízení kopií těchto podkladů.
- Započne-li nebo skončí-li užívání nebytových prostor v průběhu čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného. Služby budou v tomto případě účtovány zpětně tak, jak budou pronajímateli účtovány skutečné náklady jednotlivými dodavateli.¹

¹ V případě prodloužení s úhradou nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 15 dnů od doby splatnosti, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb. Za den úhrady nájemného je považován den, kdy je nájemné připsáno na účet pronajímatele.

IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od 1. 12. 2012. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
2. V případě ukončení smlouvy v termínu kratším než 36 měsíců od uzavření této nájemní smlouvy, je pronajímatel povinen uhradit nájemci poměrnou část z vynaložených celkových nákladů na realizaci podle článku III. odst. 2. této nájemní smlouvy odpovídající zbývajícím době od účinnosti výpovědi, příp. dohody o ukončení smlouvy.

V. Udržování předmětu nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že předá na základě této nájemní smlouvy předmět nájmu s provedenými úpravami dle požadavků nájemce v řádném a užívaném způsobilém stavu. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytových prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků včetně klíčů, kování, světel, okenních a dveřních skel, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny sifonů, umyvadel, dřezů, splachovačů včetně příslušenství toalet apod., a také náklady na odstranění veškerých škod, které po dobu užívání vzniknou na předmětu nájmu činností jeho zaměstnanců nebo osobami ve spojení s jeho činností. Zajištění provedení těchto prací je nájemce oprávněn objednat u pronajímatele. O předání a převzetí nebytových prostor sepsí smluvní strany protokol, ve kterém bude uveden stav nebytových prostor, stav měřidel a všechny předané a převzaté dokumenty a doklady.
2. Další adaptace, stavební či jiné úpravy a změny předmětu nájmu může nájemce provést jen po písemném souhlasu pronajímatele k předchozí písemné žádosti nájemce, přitom veškeré stavby a úpravy budou po skončení nájmu převzaty pronajímatelem bez náhrad nebo nájemcem odstraněny na jeho náklad, pokud se strany nedohodnou jinak. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli nebytové prostory řádně vyklizené. O faktickém předání a převzetí nebytových prostor bude oběma smluvními stranami sepsán protokol o zpětném předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav nebytových prostor s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a konečný stav měřidel.
3. Případné pojištění majetku nájemce umístěného v nebytových prostorech si zajišťuje nájemce sám.
4. Nájemce je povinen udržovat volný přístup k hlavním uzávěrům energií a instalovaným požárně bezpečnostním zařízením a udržovat volné únikové a nástupní cesty. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do nebytových prostor, vyvolaný provozními potřebami.
5. Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné právní předpisy týkající se požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí, včetně interních předpisů pronajímatele, se kterými byl pronajímatelem seznámen.
6. Dále je nájemce povinen průběžně sledovat, zda nedošlo k aktualizaci interních předpisů, se kterými byl pronajímatelem seznámen. Způsob přístupu k interním předpisům, průběžně

aktualizovaných pronajímatelem, bude nájemci sdělen pověřeným zaměstnancem Magistrátu města Plzně na e-mail uvedený v této nájemní smlouvě.

7. Pronajímatel je povinen provést jednorázové školení pověřeného zaměstnance nájemce z hlediska místních poměrů, týkajících se požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a ochrany životního prostředí.
8. Nájemce odpovídá za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, včetně revizí elektrospotřebičů nájemce, ochrany životního prostředí a hygieny v nebytových prostorách v souladu s obecně závaznými právními předpisy, ČSN a interními předpisy pronajímatele, se kterými byl pronajímatelem seznámen.
9. Za koordinaci v oblasti BOZP a požární ochrany mezi jednotlivými subjekty v budově odpovídá pronajímatel.
10. Pronajímatel je povinen udržovat stávající povinné vybavení požární ochrany v přenechaných nebytových prostorách v provozuschopném stavu (přenosné hasicí přístroje, komponenty EPS, bezpečnostní značení, vývěs požárních poplachových směrnic) včetně zajištění jejich pravidelných kontrol a revizí.
11. Nájemce je povinen v nařízených termínech odstranit závady zjištěné při preventivních kontrolách bezpečnosti práce a požární ochrany v nebytových prostorách, pokud se jedná o závady, které vznikly nesprávnou činností, či nesprávným chováním nájemce.
12. Pronajímatel nezodpovídá za škody vzniklé v souvislosti s požáry, trestnými činy či jinými útoky směřujícími proti budově, majetku a jiným hodnotám v něm se nacházejících, pokud tato odpovědnost nevyplývá z obecně závazných právních předpisů.
13. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí nebytových prostor na počátku užívání náhradní kódovou kartu a náhradní klíče od nebytových prostor. Proti zneužití náhradní kódové karty a náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti. Tuto náhradní kódovou kartu a/nebo tyto náhradní klíče lze pronajímatelem použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví podle písemně stanoveného postupu - přílohy k zapečetěné obálce (zejména havárie a živelné katastrofy). V případě nutnosti vstupu do nebytových prostor bude pronajímatel nejdříve informovat zaměstnance nájemce uvedené v příloze k zapečetěné obálce s náhradní kódovou kartou a náhradními klíči, kteří se ihned po vyrozumění dostaví do nebytových prostor a nebytové prostory zpřístupní. Teprve v případě nedosažení těchto osob může pronajímatel náhradní kódovou kartu nebo náhradní klíče použít a nájemce musí informovat neprodleně po použití náhradní kódové karty nebo náhradních klíčů. Seznam zaměstnanců nájemce včetně jejich telefonického spojení, které bude pronajímatel o použití náhradní kódové karty a/nebo náhradních klíčů informovat, bude tvořit přílohu k zapečetěné obálce s náhradní kódovou kartou a náhradními klíči. Pokud bude v nebytových prostorách zřízena zabezpečená oblast, klíče od této místnosti nebudou pronajímateli předány.
14. Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu do budovy Kopeckého sady 11, Plzeň, vhodné označení své osoby (název instituce, specifikace útvaru). Umístěné označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a požadavkem pronajímatele na jednotné označení a nájemce jej umístí dle pokynu pronajímatele.

15. Označení nájemce (název instituce, specifikace útvaru) ve společných prostorách budovy pronajímatel zahrne do svého informačního systému budovy.

VI.

Škody na předmětu nájmu

1. Pokud se na předmětu nájmu vyskytnou škody, nebo poškození potřebující opravy, které podle předchozího článku hradí pronajímatel, je nájemce povinen tuto potřebu neprodleně nahlásit pronajímateli, jinak odpovídá za škodu a nemůže žádat slevu z nájemného, ani odstoupit od smlouvy. Pronajímatel odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášený, a které brání řádnému užívání předmětu nájmu. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad veškeré škody, které po dobu užívání vzniknou na předmětu nájmu činností jeho zaměstnanců nebo osobami ve spojení s jeho činností a pokud k této činnosti odstranění závad může vzniknout požární či bezpečnostní riziko, je o tom nájemce povinen předem informovat zástupce pronajímatele. Nájemce je povinen strpět provádění oprav a údržby v nebytových prostorách, které nese svým nákladem pronajímatel.
2. Pronajímatel se zavazuje, že při provozu budovy zejména při provádění údržby, oprav a/nebo stavebních činností bude omezeno užívání nebytových prostor v co nejmenší možné míře a času a že nedojde v nebytových prostorách k ohrožení, zničení nebo snížení kvality jejich interiéru zejména realizovaných úprav.
3. Dojde-li k poškození nebytových prostor (funkční, bezpečnostní, estetické apod.) z důvodu na straně pronajímatele je pronajímatel povinen na svůj náklad uvést nebytový prostor v předešlý nebo lepší stav bez prodlení po výzvě učiněné nájemcem (písemně nebo e-mailem).

VII.

Jiná ujednání

1. Smlouva je pronajímatelem uzavírána na základě usnesení Rady města Plzně č. 1256 ze dne 27. září 2012.
2. Adresa pro doručování pronajímateli:
Magistrát města Plzně
Odbor vnitřní správy náměstí Republiky 1 306 32 Plzeň

Adresa pro doručování nájemci:

Nejvyšší kontrolní úřad Územní odbor IX. Plzeň Martinská 2, čp. 141 306 32
Plzeň
e-mail:

V případě změny adresy nájemce tuto změnu neprodleně nahlásí pronajímateli.

3. Ve věcech této nájemní smlouvy a jejího plnění jsou za pronajímatele oprávněny jednat tyto osoby:
věci ekonomické - paní ; *věci provozní* - správce budovy .

4. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této nájemní smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
6. Tuto nájemní smlouvu lze upravit, změnit nebo doplnit písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.12. 2012.

V Plzni dne 26.11.2012

V Praze dne 21.11. 2012

JUDr. Petr Triner
pověřený vedením Odboru vnitřní správy
pronajímatel

Česká republika – Nejvyšší kontrolní úřad
vrchní ředitel kontrolní sekce
nájemce

N K
U



Nejvyšší kontrolní úřad

viceprezident

POVĚŘENÍ

ČESKÁ REPUBLIKA - NEJVYŠŠÍ KONTROLNÍ ÚŘAD, Praha 7,
Jankovcova 2, jednající Miloslavem Kalou,
viceprezidentem Nejvyššího kontrolního úřadu

pověřuje zaměstnance Úřadu

, vrchního ředitele kontrolní sekce

k činění všech faktických a právních úkonů jménem České republiky - Nejvyššího kontrolního úřadu při zajišťování kancelářských prostor pro územní odbory.

Jmenovaný je zejména oprávněn:

1. vypovídat nájemní smlouvy a zápisy o užívání nebytových prostor,
2. uzavírat dohody o ukončení nájemních smluv a zápisů o užívání nebytových prostor,
3. uzavírat nájemní smlouvy a zápisy o užívání nebytových prostor,
4. uzavírat dodatky k nájemním smlouvám a k zápisům o užívání nebytových prostor.

V Praze dne 20-09-2012