

Smlouva o vypořádání závazků

uzavřená dle § 1746, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatelem:

Vodárenská a kanalizační a.s.

Se sídlem: Pleň, Nerudova 982/25, PSČ: 301 00

IČ: 49786709

Zastoupená: _____, předsedou správní rady

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Plzni, odd. B, vložka 359

a

Nájemcem:

Centrum lidských zdrojů Plzeňského kraje, z.ú.

se sídlem: Nerudova 982/25, 301 00 Plzeň

IČ: 08160902

DIČ: CZ08160902

Zapsaná v rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl U, vložka 162

Zastoupená: _____, ředitelem

I.

Popis skutkového stavu

1. Smluvní strany uzavřely dne 31.7.2019 smlouvu o nájmu prostorů určených k podnikání, jejímž předmětem bylo přenechání blíže specifikovaného nebytového prostoru sloužícího k podnikání do užívání.
2. Strana Centrum lidských zdrojů Plzeňského kraje z.ú. je povinným subjektem pro zveřejňování v registru smluv dle smlouvy uvedené v ustanovení odst. 1. tohoto článku a má povinnost uzavřenou smlouvu zveřejnit postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
3. Obě smluvní strany shodně konstatují, že do okamžiku sjednání této smlouvy nedošlo k uveřejnění smlouvy uvedené v odst. 1 tohoto článku v registru smluv, a že jsou si vědomy právních následků s tím spojených.
4. V zájmu úpravy vzájemných práv a povinností vyplývajících z původně sjednané smlouvy, s ohledem na skutečnost, že obě strany jednaly s vědomím závaznosti uzavřené smlouvy a v souladu s jejím obsahem plnily, co si vzájemně ujednaly, a ve snaze napravit stav vzniklý v důsledku neuveřejnění smlouvy v registru smluv, sjednávají smluvní strany tuto novou smlouvu ve znění, jak je dále uvedeno.

II.

Práva a závazky smluvních stran

1. Smluvní strany si tímto ujednáním vzájemně stvrzují, že obsah vzájemných práv a povinností, který touto smlouvou nově sjednávají, je zcela a beze zbytku vyjádřen textem původně sjednané smlouvy¹, která tvoří pro tyto účely přílohu této smlouvy. Lhůty se rovněž řídí původně sjednanou smlouvou a počítají se od uplynutí 31 dnů od data jejího uzavření.
2. Smluvní strany prohlašují, že veškerá vzájemně poskytnutá plnění na základě původně sjednané smlouvy považují za plnění dle této smlouvy a že v souvislosti se vzájemně poskytnutým plněním nebudou vzájemně vznášet vůči druhé smluvní straně nároky z titulu bezdůvodného obohacení.
3. Smluvní strany prohlašují, že veškerá budoucí plnění z této smlouvy, která mají být od okamžiku jejího uveřejnění v registru smluv plněna v souladu s obsahem vzájemných závazků vyjádřeným v příloze této smlouvy, budou splněna podle sjednaných podmínek.
4. Smluvní strana, která je povinným subjektem pro zveřejňování v registru smluv dle smlouvy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, se tímto zavazuje druhé smluvní straně k neprodlenému zveřejnění této smlouvy a její kompletní přílohy v registru smluv v souladu s ustanovením § 5 zákona o registru smluv.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva o vypořádání závazků nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
2. Tato smlouva o vypořádání závazků je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s hodnotou originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.

Příloha č. 1 – Smlouva o nájmu prostorů určených k podnikání ze dne 31.7.2019

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

Vodárenská a kanalizační a.s.

Centrum Lidských zdrojů

Plzeňského kraje z.ú.

¹ V případě jakýchkoli změn smlouvy na veřejnou zakázku musí být tyto změny v souladu s § 222 zákona č. 134/2016, o zadávání veřejných zakázek, jinak by mohl být postup zadavatele považován za přestupek dle § 268 tohoto zákona.

Příloha č. 1

Smlouva o nájmu prostorů určených k podnikání

ze dne 31.7.2019

Smlouva o nájmu prostorů určených k podnikání

Níže uvedeného dne tito účastníci

1. **Vodárenská a kanalizační a.s.**, IČ 497 86 709, se sídlem Plzeň, Nerudova 982/25, 30100, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném, Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 359, jednající předsedou správní rady

dále jako „pronajímatel“

na straně jedné

a

2. **Centrum lidských zdrojů Plzeňského kraje, z.ú.**, IČ 081 60 902, se sídlem Plzeň, Nerudova 982/25, 301 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl U, vložka 162, zastoupená ředitelem

dále jako „nájemce“

na straně druhé

uzavřely tuto

smlouvu o nájmu prostorů určených k podnikání

I. Předmět nájmu a projev vůle

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 9795 v k.ú. Plzeň, jehož součástí je stavba s č.p. 982 na adrese Plzeň, Nerudova 982/25. V 1. nadzemním podlaží tohoto domu přenechává nájemci do užívání 53 m³.
- 1.2. Nájemce prohlašuje, že vykonává činnost v oblasti mimoškolní výchovy a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti.
- 1.3. Pronajímatel za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává nájemci do užívání v odstavci 1.1. označený nebytový prostor sloužící k podnikání nacházející

v 1. nadzemním podlaží výše označené budovy. Označený nebytový prostor tvoří „předmět nájmu“.

- 1.4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytového prostoru a prohlašuje, že předmětný prostor je vhodný pro sjednaný účel nájmu a v tomto stavu je k užívání přijímá.

II. Účel nájmu

- 2.1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně k činnostem souvisejícím s jeho předmětem činnosti, jak je uveden v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy, konkrétně pak jeho kanceláře. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu k jiným činnostem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

- 3.1. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřenému zástupci po předchozím oznámení vstup do předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a kontroly, zda je užíván řádně, a také za účelem provedení případných oprav, které je povinen provádět pronajímatel, jakož i za účelem provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, popřípadě za účelem odečtu příslušných měřidel spotřeby. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré hygienické, požární a bezpečnostní předpisy a jiné předpisy, které vyplývají z povahy činnosti nájemce, a hradit eventuální sankce, udělené příslušnými či správními orgány za porušení těchto předpisů. Nájemce je také povinen zajistit na své náklady a odpovědnost provádění pravidelných prohlídek a revizí pronajatých zařízení v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je rovněž povinen zajistit na své náklady a odpovědnost dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v souvislosti s výkonem své činnosti, popřípadě též jeho zaměstnanců či spolupracovníků. Dále se nájemce zavazuje na svůj náklad udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, společných prostorách i v blízkém okolí předmětu nájmu, resp. přispívat na úklid společných prostor v budově podle zvláštní dohody s pronajímatelem (viz bod 4.2.). Nájemce nebude jakkoli svou činností ohrožovat či poškozovat životní prostředí a zajistit na vlastní náklady odvoz a příp. likvidaci odpadu, který vznikne v důsledku jeho činnosti.
- 3.2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a provádět na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v předmětu nájmu způsobil sám nebo osoby u něj se zdržující či za ním docházející. Pronajímateli přísluší provádět opravy topného systému, elektroinstalace (mimo oprav a výměny svítidel, zásuvek a vypínačů), plynoinstalace (mimo spotřebičů) a vodoinstalace (mimo oprav vodovodních baterií, umyvadel a odpadů).
- 3.3. Nájemce je oprávněn předmět nájmu označit vlastním štítkem či podobným označením, a to způsobem a v rozsahu, jak bude dohodnuto s pronajímatelem. Stejně tak je oprávněn po dohodě s pronajímatelem na plášti budovy v místě vstupu do budovy umístit označení své provozovny. Po skončení nájmu je nájemce povinen tato označení na vlastní náklad odstranit.

- 3.4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě, že nájemce bude pro svoji činnost nezbytně potřebovat realizovat drobné úpravy či opravy předmětu nájmu provést, je povinen tuto potřebu s pronajímatelem předem projednat a získat od pronajímatele předchozí písemný souhlasem. Pokud tyto stavební úpravy budou vyžadovat ohlášení stavebnímu úřadu či stavební povolení či souhlas jiných orgánů či osob, je povinností nájemce si tyto na své náklady zajistit. Tyto stavební úpravy bude nájemce pořizovat na vlastní náklady a stanou se součástí předmětu nájmu bez nároku nájemce na jakoukoli náhradu. V případě, že pronajímatel bude provádět opravy, je nájemce povinen pronajímatel umožnit vstup do těchto prostor.
- 3.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v předmětu nájmu, který je povinen zajistit pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 3.6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmětu nájmu jinému do podnájmu či k jinému užívání.
- 3.7. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu umístit s přihlásit své sídlo.
- 3.8. V případě skončení nájemní smlouvy je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli vyklizený, vyčištěný a nově vymalovaný bílou barvou.
- 3.9. Pojištění budovy, v níž je umístěn předmět nájmu, hradí pronajímatel. Pojištění pronajatého prostoru si hradí nájemce. Pronajímatel před uzavřením této smlouvy seznámil nájemce s rozsahem a podmínkami pojištění nemovitosti, což bere nájemce na vědomí. Nájemce se současně zavazuje bezodkladně upozornit pronajímatele na všechny skutečnosti, které by mohly být pojistnou událostí.

IV. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

- 4.1. Nájemné je stanoveno na základě dohody smluvních stran ve výši **1 100,- Kč bez DPH za 1 m²pronajatých nebytových prostor a rok**. Měsíční nájemné tedy činí **4 858,- Kč** bez DPH. Nájemné je splatné měsíčně vždy nejpozději do 7. dne kalendářního měsíce, za které nájemné přísluší.
- 4.2. Spolu s nájemným je nájemce povinen hradit pronajímateli též služby spojené s úklidem společných prostor v přízemí domu Nerudova 982/25 a to ve výši 27,- Kč/ měsíčně + DPH.
- 4.3. Nájemné společně se zálohou za služby bude nájemce hradit na účet pronajímatele vedený u peněžního ústavu Komerční banka, a.s., č. účtu 6005371/0100, pod variabilním symbolem vystaveného daňového dokladu. Za den úhrady se považuje den, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
- 4.4. Dodávka elektrické energie a plynu do pronajatých prostor bude řešena samostatně a RHK PK.
- 4.5. Pronajímatel je oprávněn nájemné každoročně navýšit o přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních dvanáct (12) měsíců předcházejícího roku, zveřejněného Českým statistickým úřadem, popř. jiným subjektem, který jej nahradí. Nájemné bude upravováno vždy od 1.4. příslušného kalendářního roku, přičemž rozdíl vzniklý vlivem indexu spotřebitelských cen za období I. čtvrtletí téhož roku se nájemce zavazuje doplatit nejpozději do 30.4. daného roku. Výpočet zvýšeného nájemného provede pronajímatel a v dostatečném předstihu toto písemně oznámí nájemci tak, aby mu umožnil včas uhradit zvýšené nájemné.

- 4.6. Pronajímatel je oprávněn každoročně navýšit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to nejvýše o 10 %. Vznikne-li potřeba navýšení ve větším rozsahu, zavazují se strany o takovém zvýšení uzavřít dohodu, a to na podkladě písemného návrhu zpracovaného pronajímatelem, který bude obsahovat odůvodnění potřeby takového navýšení, a to zejména ve vztahu k vývoji cen poskytovaných služeb. DO doby uzavření takové dohody platí, že bude úhrada zvýšena o 10 %. Výše záloh na služby bude upravována vždy od 1.1. příslušného kalendářního roku, přičemž rozdíl vzniklý vlivem navýšení oproti předchozímu období, nebude-li zvýšenou částku nájemce hradit od 1.1. daného roku, za nájemce zavazuje doplatit nejpozději do 30.4. daného roku. Výpočet zvýšené zálohy na služby provede pronajímatel a v dostatečném předstihu toto písemně oznámí nájemci tak, aby mu umožnit včas uhradit zvýšenou úhradu za služby.
- 4.7. V případě prodlení s placením nájemného či záloh na služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne, kdy k jejímu zaplacení byl nájemce pronajímatelem vyzván.

V. Trvání nájmu

- 5.1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou od 1. srpna 2019.
- 5.2. Nájem může zaniknout písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.
- 5.3. Nájemce a pronajímatel jsou oprávněni nájem vypovědět z jakéhokoli důvodu, i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 5.4. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět také z důvodu porušení povinností nájemce, zejména pokud nájemce opakovaně, tj. alespoň dvakrát, poruší své povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy, případně je-li v prodlení delším 15 dnů s platbami dle čl. IV této smlouvy nebo jejich částmi. Výpovědní doba je v takovém případě 30 dnů a počíná běžet prvním dnem následujícím po doručení výpovědi. V případě výpovědi podle tohoto odstavce pronajímatel v písemné výpovědi uvede její důvod.
- 5.5. V případě, že nájemce porušuje své povinnosti zvláště hrubým způsobem a způsobuje tak pronajímateli závažné škody nebo vznik závažné škody hrozí, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět okamžitě bez výpovědní doby. Pro účely této smlouvy smluvní strany sjednávají, že zvláště hrubým porušením povinností nájemce se rozumí zejména, pokud nájemce poškozují předmět nájmu nebo budovu, kde se předmět nájmu nachází, obtěžuje svým jednáním nad přiměřenou míru ostatních prostor v budově, užívá-li bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu k jinému účelu, než ke kterému byl sjednán, nebo je-li nájemce v prodlení s jakoukoli platbou po dobu delší 30-ti dnů ode dne splatnosti. V případě výpovědi bez výpovědní doby pronajímatel v písemné výpovědi uvede její důvod.
- 5.6. Ke dni ukončení nájmu, nejpozději však do bezprostředně následujícího dne po skončení nájmu, je nájemce povinen vyklidit a předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, avšak vyklizený, vyčištěný, přičemž kancelářské prostory a sociální zařízení budou vymalovány bílou barvou. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý započatý den prodlení. O předání předmětu nájmu sepíší

smluvní strany předávací protokol, jehož součástí bude zejména uvedení počtu klíčů, které byly předány, odečet stavu měřičů spotřeby médií v okamžiku předání a další skutečnosti, na kterých se strany dohodnou.

- 5.7. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ust. § 2315 občanského zákoníku, nájemce tedy nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele či nového nájemce, kterou mohou získat v souvislosti s převzetím zákaznické základny stávajícího nájemce.
- 5.8. Smluvní strany ujednávají, že škoda se hradí v penězích, tím se odchylují od sut. § 2951 občanského zákoníku.

VI. Odpovědnost za škodu

- 6.1. Nájemce odpovídá za poškození nebo nadměrné opotřebení předmětu nájmu a rovněž za škody způsobené osobami, kterým umožnil vstup do předmětu nájmu.
- 6.2. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku vneseném nájemcem do předmětu nájmu a ani za škody na majetku vneseném do předmětu nájmu jinými osobami se souhlasem nájemce.
- 6.3. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené nájemci v důsledku živelné události.

VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Pokud by jakákoliv část této smlouvy byla v budoucnu z jakéhokoliv důvodu shledána neplatnou či neproveditelnou, zůstává tím zbytek smlouvy nedotčen a strany se zavazují takto vadou část smlouvy nahradit ujednáním bezvadným, aby byl, pokud to bude dle práva možné, dosažen účel vadného ustanovení. Pokud by touto vadou byla postížena smlouva jako celek, zavazují se strany uzavřít smlouvu novou tak, aby bylo dosaženo toho účelu, který je touto smlouvou sledován. Smluvní strany výsledně sjednávají, že tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 7.2. Pro účely doručování jsou rozhodné adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy. Za doručení se pro účely této smlouvy považuje i 10. den po podání doporučené zásilky na poštu s uvedením rozhodné adresy a zaplaceným poštovním, odmítla-li druhá smluvní strana zásilku převzít nebo byla-li zásilka vrácena jako nedoručitelná.
- 7.3. Strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, že obsahuje pouze pravdivé údaje, byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.
- 7.4. Tyto smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá se stran smlouvy.

V Plzni dne

Pronajímatel:

Vodárenská a kanalizační a.s.

Nájemce:

Centrum lidských zdrojů

Plzeňského kraje z.ú.