

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 1/2011

podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu

uzavřená mezi stranami:

Česká republika - Ministerstvo zemědělství, Těšnov 17, 117 05 Praha 1

zastoupené Ing. Jiřím Gondou, vedoucím oddělení Agentury pro zemědělství a venkov
Šumperk, se sídlem Nemocniční 53, 787 01 Šumperk,
IČ: 000 204 78

bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Olomouc, č. účtu XXXXXXXXXX
(dále jen „pronajímatel“)

a

TERRA – POZEMKOVÉ ÚPRAVY, s.r.o.

se sídlem Šumperk, Nemocniční 1852/ 53, PSČ 787 01
IČ: 633 20 819

bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s.

č. účtu XXXXXXXXXX

zastoupená Ing. Filipem Brtnou

(dále jen „nájemce“).

Článek I.

- 1) Pronajímatel je příslušný hospodařit s majetkem státu podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla na základě práva k hospodaření na pozemku a stavbě dle příslušné hospodářské smlouvy.

Článek II.

- 1) Předmětem plnění této smlouvy je nájem nebytových prostor v budově číslo popisné 1852, ulice Nemocniční 53, v části obce Šumperk, na pozemku parcelní číslo st. 2204, zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, na listu vlastnictví č. 1635.
- 2) Pronajímatel předává nájemci do nájmu nebytový prostor o celkové výměře 32,34 m² – kancelářskou místnost č. 411a půl místnosti 412 v 3. patře budovy, vchod B (dále jen „nebytové prostory“).
- 3) Nebytové prostory se předávají do nájmu za účelem jejich využití jako prostor kancelářských sloužících k naplňování předmětu podnikání nájemce (projektová činnost v investiční výstavbě, výkon zeměměřičských činností, zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu a služeb).

Článek III.

Nebytové prostory se předávají nájemci do nájmu na dobu určitou od 1.1.2011 do 31.12.2018.

Článek IV.

- 1) Výše nájemného za pronajaté prostory se sjednává dohodou ve výši 300,- Kč/1m² ročně, tj. celkem za pronajatou plochu **9 702,00 Kč ročně**, čtvrtletně **2 425,50 Kč**.
- 2) Nájemné za příslušenství (vnitřní vybavení) činí **0 Kč ročně**, čtvrtletně **0 Kč**.
- 3) Nájemné za pronajatou plochu a příslušenství je splatné předem ve čtvrtletních splátkách na základě faktury vyhotovené pronajímatelem. Faktura bude mít náležitosti účetního dokladu dle § 11, zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Faktura je splatná do 14 dnů ode dne jejího doručení nájemci.
- 4) Pronajímatel je oprávněn počínaje dnem 1.1. každého roku zvýšit nájemné o míru inflace za předchozí kalendářní rok, vyjádřenou přírůstkem průměru ročního indexu spotřebitelských cen, přičemž podkladem pro tuto úpravu budou oficiální údaje o míře inflace zveřejněné každoročně Českým statistickým úřadem.
- 5) Pro případ nových nebo zvýšených daňových, odvodových nebo poplatkových povinností stanovených nebo vyměřených pronajímateli v souvislosti se správou budovy (např. daň z nemovitosti) je pronajímatel oprávněn zvýšit sjednané nájemné od 1. dne následujícího kalendářního čtvrtletí o částku odpovídající poměru přírůstku roční výše těchto povinností a rozsahu nájemcem pronajímaných ploch.

Článek V.

- 1) Nájemce je povinen hradit náklady služeb jemu poskytnutých v souvislosti s nájmem nebytových prostor.
- 2) Náklady za ústřední vytápění - **plyn**, spotřebu **el. energie**, **vodné a stočné**, budou prováděny měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem s náležitostmi daňového dokladu dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve výši, která bude odpovídat skutečným nákladům z faktur od dodavatelů dle podlahové výměry pronajatých prostor s lhůtou splatnosti 14 dnů ode dne jejího doručení nájemci.
- 3) Úhrada **ostatních služeb** (údržba areálu - odvoz komunálního odpadu, domovníkové práce) bude provedena rovněž **měsíčně** na základě vystavené faktury pronajímatelem, ve výši měsíční **paušální částky 670,-- Kč**.
- 4) Telekomunikační poplatky (hovorné na zařízeních pronajímatele) pokud jsou po dohodě nájemcem používány, bude nájemce hradit měsíčně na základě evidence uskutečněných telefonických hovorů po vystavení faktury pronajímatelem + 20 % režijních nákladů. V případě poruchy zařízení zaznamenávajícího počet impulsů, budou nájemci účtovány náklady na telefonní hovory v průměrné výši vypočtené z předchozích třech měsíců.

Článek VI.

V případě prodlení s platbou za nájemné a fakturované služby uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné částky i úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VII.

Úhradu plateb provede nájemce na účet pronajímatele u Komerční banky a.s., pobočka Olomouc, č. účtu XXXXXXXXXXXX.

Článek VIII.

- 1) Nájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory užívat pro vlastní potřebu odpovídajícím způsobem, a to výlučně k administrativní činnosti jako kanceláře.
- 2) Přenechání nebytových prostor nájemcem do užívání třetí osobě je vyloučeno.
- 3) Všechny prostory jsou nájemci předány v dobrém stavu a nájemce se je zavazuje udržovat spolu s jejich případným vybavením, předaným na základě inventurního seznamu, s péčí řádného hospodáře.
- 4) Nájemce odpovídá předávajícímu za veškeré škody, které mu způsobí svou činností na poskytnutých nebytových prostorech.
- 5) Nájemce se zavazuje provádět běžné udržovací a opravné práce najatých nebytových prostor na vlastní náklady. Těmito pracemi se rozumí zejména malování, výměna žárovek, oprava zámků na dveřích, oprava rozbitých oken a další práce podobného charakteru.
- 6) Úpravy nebytových prostor bude nájemce provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady. Nájemce nemá nárok požadovat po skončení nájmu náhradu vynaložených nákladů za povolené provedené úpravy.
- 7) Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a oprav, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit pronajímateli tyto poruchy a umožnit jejich odstranění, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
- 8) Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vrátit ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám ošetřeným v zápisu nebo písemném souhlasu pronajímatele. Prostory musí být nájemcem vyklizeny. O předání nebytového prostoru zpět pronajímateli je nájemce povinen vyhotovit předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami.

Článek IX.

- 1) Nájemce bere na vědomí, že budova, ve které se nachází nebytové prostory, není pojištěna. Z toho důvodu neodpovídá Ministerstvo zemědělství za škody na majetku nájemce, které nastanou v jím užívaných prostorech.
- 2) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do prostor užívaných nájemcem za trvání tohoto vztahu jen po předchozím včasném upozornění nájemce. Tento vstup má však pronajímatel umožněn vždy, hrozí-li vážná újma na majetku nebo zdraví osob.
- 3) Nájemce se zavazuje zajistit u svých zaměstnanců dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitroresortních předpisů předávajícího v oblasti ochrany a ostrahy majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, sjednaných provozních pravidel a spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku a zdraví. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorech kontrolovat.
- 4) Nájemce i pronajímatel se zavazují k povinnosti mlčenlivosti a ochrany neveřejných informací získaných v souvislosti s užíváním nebytového prostoru.

Článek X.

- 1) Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
- 2) Nájemní vztah založený touto smlouvou je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí pronajímatele nebo nájemce.

- 3) Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) Pronajímatel může odstoupit od smlouvy také v případě, že nebytový prostor bude Ministerstvo zemědělství potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo předmětu činnosti. V tomto případě činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 5) Pronajímatel může odstoupit od smlouvy také v případě, že nájemce neplní řádně své povinnosti.
- 6) Pro označení dalších výpovědních důvodů se použijí odpovídající ustanovení § 9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

Článek XI.

- 1) Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a sjednává se s účinností od 1.1.2011.
- 2) Smlouvy lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci pronajímatele a nájemce.
- 3) Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou stejnopisech.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že se s tímto zápisem seznámily a na důkaz své svobodné a určité vůle jej níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.

V Šumperku, dne 15.12.2010

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....
Ing. Jiří Gonda

Pronajímatel

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....
Ing Filip Brtna

Nájemce