



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená v souladu s ustanoveními § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, v platném znění

Správce nemovitosti

Ing. Zuzana Láčiková

bytem [REDAKCE]

DIČ [REDAKCE]

dále jen "pronajímatelka"

a

Národní pedagogický institut České republiky (zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků)

Příspěvková organizace ustanovena opatřením Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ze dne 30.10.2019, č.j. MSMT-33358/2019-1

se sídlem: Senovážné nám. 872/25, 110 00 Praha 1

zastoupený: Mgr. Ivem Jupou, ředitelem

IČO: 45768455

DIČ: CZ45768455

Datová schránka: 8pswgy6

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 79530011/0100

Kontaktní údaje:

Telefon: +420 222 122 112

email: sekretariat@npi.cz

Projekt : Mistrovská zkouška systém/MiZk

Registrační číslo projektu: CZ.03.1.54/0.0/0.0/16_020/0004431

dále jen "nájemce"

(dále též společně jako „smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

I.

Předmět smlouvy

- Ing. Zuzana Láčiková je na základě Smlouvy o správě nemovitosti ze dne 27. 12. 2007, uzavřené s vlastníkem nemovitosti JUDr. Pavlem Dvorským, bytem [REDAKCE] s účinností od 1. 1. 2008 v postavení správce – pronajímatele k prostorům sloužícím k podnikání č. jednotky 588/41 (dále jen „Nebytová jednotka“), umístěné ve IV. NP budovy č. p. 588, postavené na pozemku parc. č. st. 2640 v k. ú. Zlín (dále jen „Budova“).



Mistrovská zkouška
systém

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatelka přenechává touto smlouvou do užívání nájemci prostory sloužící podnikání v Nebytové jednotce umístěné v Budově, a to jejím IV. Nadzemním podlaží. Podlahová plocha předmětných prostor sloužících podnikání je označena v připojeném plánu Nebytové jednotky, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její **příloha č. 2** a činí celkem 47,2 m². Prostory sloužící podnikání jsou přístupné samostatným vstupem ze společné chodby a jsou vybaveny zabudovaným osvětlením, přívodem el. energie, ústředním vytápěním, klimatizačními jednotkami.
2. Společně s ostatními uživateli Budovy má nájemce právo užívat společná zařízení a prostory, kterými jsou zejména komunikační prostory (vstupy, schodiště), výtahy (osobní i nákladní), sociální zařízení a kuchyňku. Nájemce má právo využívat služby, poskytované uživateli Budovy, tedy úklid společných prostor, doplňování základních hygienických potřeb v rámci užívání sociálního zařízení, informační a hlídací službu (ve vymezených hodinách v pracovní dny).
3. Nájemce předmět nájmu do užívání přebírá. Předmět nájmu je způsobilý k užívání, je bez právních vad a jeho užívání nebrání žádná věcná břemena či závazky. Nájemce obdržel vstupní magnetické karty pro vstup do Budovy v počtu 4 kusů, jeden klíč od poštovní schránky, tři klíče od vstupu do předmětu nájmu.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje uvedené prostory využívat jako kancelář pro běžnou každodenní práci pracovníků projektu Mistrovská zkouška systém/MiZk, registrační číslo projektu CZ.03.1.54/0.0/0.0/16_020/0004431, uskutečňovat různá jednání a porady realizačního týmu. dále se zde mohou konat schůzky s partnery projektu., probíhat zaškolování nových pracovníků, např. garantů jednotlivých mistrovských kvalifikací.

IV.

Nájemné, splatnost nájemného a úhrady za služby

1. Touto smlouvou se sjednává počínaje dnem účinnosti této smlouvy:

a) Nájemné za prostory sloužící podnikání celkem	5100,00 Kč měsíčně + DPH
b) Zálohové platby na dodávky energií a služeb:	
dodávku tepla /páry/	870,00 Kč měsíčně
úhradu el. energie	880,00 Kč měsíčně
vodné, stočné	140,00 Kč měsíčně
odvoz tuhých odpadů (úklid společných prostor, WC, výměna ručníků a toaletních potřeb)	510,00 Kč měsíčně
provoz informační a hlídací služby	520,00 Kč měsíčně
provoz a užívání výtahů	170,00 Kč měsíčně
1. Nájemné (bod 1.a) bude hrazeno na základě faktury s náležitostmi daňového dokladu vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Fakturu doručí pronajímatelka nájemci nejpozději do 5. dne v příslušném kalendářním měsíci, a to elektronicky na adresu: zavazky@npi.cz.
2. Zálohové platby na dodávky energií a služeb (bod 1.b) budou hrazeny na základě faktury vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Fakturu doručí pronajímatelka nájemci nejpozději do 5. dne v příslušném kalendářním měsíci, a to elektronicky na adresu: zavazky@npi.cz.

3. Náklady spojené s vytápěním pronajatých prostor sloužících podnikání, spotřebou el. energie, vodné, stočné, náklady spojené s odvozem odpadů a úklidem společných prostor, informační a hlídací službou, provozem výtahů budou rozúčtovány poměrně podle podílu pronajatých prostor sloužících podnikání k celkovým prostorům Nebytové jednotky.
4. Dojde-li při případném prodloužení doby trvání smlouvy k růstu spotřebitelských cen (inflaci) vyhlášenému Českým statistickým úřadem pro období kalendářního roku, v němž nájem trvá (k 31. prosinci ve srovnání s 1. lednem téhož roku), může pronajímatelka zvýšit nájemci nájemné úměrně (stejným poměrem k růstu spotřebitelských cen), a to vždy pro zúčtovací období, které následuje zúčtovacímu období, ve kterém k zvýšení spotřebitelských cen došlo. Zúčtovacím obdobím se rozumí kalendářní rok.
5. Zálohy na úhradu dodávky tepla, odvozu tuhých odpadů, vodné, stočné a další služby mohou být pronajímatelkou vůči nájemci upraveny v poměru, jak budou dodavateli změněny ceny uvedených energií a služeb. Toto se zavazuje nájemce v plné míře akceptovat s tím, že jako doklad postačí písemné sdělení dodavatele energií a služeb o navýšení dodavatelských cen. Navýšit zálohy na dodávku energií a služeb je oprávněna pronajímatelka vždy pro období, kdy navýšení dodavatelských cen bude platit.
6. Vyúčtování skutečné spotřeby a tím i skutečných nákladů spojených s užíváním předmětných prostor sloužících podnikání bude provedeno vždy za uplynulý kalendářní rok do konce měsíce března následujícího roku a pronajímatelka vystaví daňový doklad v zákonné lhůtě.
7. Smluvní strany se dohodly, že budou uskutečňovat dílčí zdanitelná plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění, přičemž za datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se považuje 31. březen následujícího roku po zúčtovacím období, které tvoří účtovaný kalendářní rok. Pokud dojde na straně nájemce ke změně registrace k DPH, zavazuje se nájemce tuto skutečnost oznámit pronajímatelce do 3 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
8. K úhradě dochází odepsáním částky z účtu nájemce, uvedený na faktuře. Pokud neuhradí nájemce platby uvedené v čl. IV. odst. 1 a) a 1 b) řádně a včas, sjednaly smluvní strany pro tento případ v souladu s ust. § 2048 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, smluvní pokutu, a to 0,05 % za každý den prodlení. Splatnost smluvní pokuty je do 3 dnů ode dne písemného uplatnění nároku na její úhradu ze strany pronajímatelky.
9. Pokud nájemce vybaví pronajaté nebytové prostory jinými elektrospotřebiči než těmi, které odpovídají běžnému vybavení kanceláře, např. elektrospotřebiči s vyšším příkonem, bude výše úhrad za spotřebu elektrické energie řešena individuálně a zvýšená spotřeba elektrické energie bude pronajímatelkou účtována nájemci podle předpokládaného navýšení spotřeby elektrické energie v závislosti na příkonu elektrospotřebiče a charakteru jeho provozu, tedy nejen podle poměru pronajaté plochy dle této smlouvy vzhledem k celkové pronajaté ploše v Nebytové jednotce. Před umístěním takového spotřebiče je nájemce povinen projednat podmínky jeho užívání s pronajímatelkou. O výsledku jednání o umístění spotřebiče v prostoru sloužícím podnikání bude mezi pronajímatelkou a nájemcem proveden zápis se stanovením podmínek jeho užívání a nákladů s tím spojených. Bez předchozího projednání nelze takový zařizovací předmět v pronajatém prostoru sloužícím podnikání umístit a provozovat.

V.

Další podmínky

1. Poskytování služeb v souvislosti s nájmem, nad rámec sjednaný touto smlouvou, si zajišťují nájemci samostatně s dodavatelskou organizací, která tyto služby v předmětném objektu zajišťuje. Jedná se zejména o úklid prostor (mimo společných) a dále i pojištění vlastního majetku. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatelka má sjednáno pojištění Budovy i pojištění rizik škod, které by nájemci způsobila ona sama provozem Budovy, nikoliv však pojištění majetku třetích osob.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen udržovat ve společných částech Budovy pořádek, zejména se zavazuje odstraňovat odpady, které souvisí, nebo mohou souviset s jeho činností. Odvoz odpadu, který vznikne z jeho činnosti nad rámec běžného administrativního provozu, je povinen zajišťovat sám a na vlastní náklady. Jedná se především o jiný odpad, než ten, jenž vzniká z běžné administrativní činnosti. Pro sběr komunálního odpadu slouží kontejnery umístěné na západní straně Budovy.
2. Nájemce je povinen provozovat svůj předmět činnosti v pronajatých nebytových prostorách takovým způsobem, aby nebyl narušován provoz v ostatních částech Budovy, které slouží především k administrativním účelům, zejména aby nedocházelo k obtěžování ostatních uživatelů objektu nadměrným hlukem.
3. Nájemce se zavazuje, že bude nebytové prostory užívat jako řádný hospodář a pouze k účelu, který je uveden v této smlouvě. Dále se zavazuje udržovat nebytové prostory v řádném stavu. Pokud bude mít nájemce v úmyslu provádět v pronajatých prostorách stavební úpravy, je povinen vyžádat si k jejich realizaci souhlas pronajímatelky, a to v písemné formě. Nájemce bere na vědomí, že dům se nachází v městské památkové zóně a jakékoliv úpravy vnějšího vzhledu budovy jsou podmíněny souhlasem příslušných správních orgánů, zejm. orgánu památkové péče.
4. Nájemce je povinen provádět v nebytových prostorách, které jsou předmětem této smlouvy, běžnou údržbu a běžné opravy na své náklady. Běžnou údržbou a opravami se pro účely této smlouvy rozumí analogicky údržba a opravy menšího rozsahu v souladu s platnou právní úpravou, která je určena pro údržbu a opravy bytových prostor. Na základě této smlouvy sjednaly smluvní strany, že nájemce je povinen zajistit na své náklady, aby předmětné nebytové prostory vyhovovaly sjednanému účelu, pro který jsou pronajímány, zejména z hlediska hygieny, protipožární ochrany a bezpečnosti práce, a to včetně vybavení potřebnými či předepsanými zařízovacími předměty, sloužícími k provozní činnosti nájemce v souladu s požadavky dle platné právní úpravy, případně stanovenými příslušnými orgány státní správy. Shora uvedené úpravy, včetně jejich příslušenství a součástí, jsou a budou považovány za technické zhodnocení pronajatých nebytových prostor, stávají se jejich součástí a tyto budou odepisovány v účetnictví nájemce. V případě ukončení nájmu předmětných nebytových prostor předá nájemce pronajímatelce veškerou technickou dokumentaci, vztahující se k technickému zhodnocení nebytových prostor, jak je uvedeno shora, pokud nebude technická dokumentace předána již při realizaci technického zhodnocení.
5. Pronajímatelka je povinna předat ke dni vzniku nájmu pronajaté prostory nájemci a po celou dobu trvání nájmu udržovat pronajímáné prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit k užívání, pro které byly nájemci podle této smlouvy pronajaty,
6. Pronajímatelka je povinna na vlastní náklady provádět údržbu, ke které není povinen nájemce, a veškeré nutné opravy v pronajímáných prostorách. V této souvislosti pronajímatelka nesmí omezovat nájemce v nerušeném výkonu nájmu, a je-li to nezbytné, omezení nájemce musí být v co nejmenším rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu.
7. Pronajímatelka zajistí nájemci nerušené užívání pronajímáných prostor po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy.
8. Pronajímatelka bude poskytovat nájemci v nezbytné míře a na jeho žádost potřebnou součinnost k nerušenému výkonu jeho činnosti, i ve vztahu ke třetím osobám,
9. Pronajímatelka bude řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací, zařízení a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje, dále bude řádně plnit povinnosti stanovené pronajímatelce obecně závaznými předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany.

VII.**Platnost smlouvy a ukončení smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2021, Platnosti nabývá podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Pro ukončení smluvního vztahu platí v plném rozsahu úprava obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Kterákoli ze smluvních stran může smlouvu bez udání důvodu vypovědět, a to s výpovědní lhůtou v délce 3 (tří) měsíců, jejíž počátek běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď řádně doručena druhé smluvní straně.
4. V případě, že by nájemce užíval nebytové prostory způsobem, že by se opotřebovávaly nad míru přiměřenou okolnostem nebo že by hrozilo jejich zničení, pronajímatelka jej písemně vyzve, aby od tohoto jednání upustil, poskytne mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní nájemce na možné následky neuposlechnutí. Pokud nájemce neuposlechně výzvy pronajímatelky v poskytnuté přiměřené lhůtě, má pronajímatelka právo nájem s okamžitou platností vypovědět.
5. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného a zálohových plateb na dodávku energií a služeb spojených s nájmem, pronajímatelka jej písemně vyzve, aby tyto platby uhradil v přiměřené lhůtě. Pokud nájemce neuposlechně výzvy pronajímatelky a nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohové platby ani do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatelka právo nájem s okamžitou platností vypovědět.
6. Po ukončení nájmu je povinen nájemce předat předmětné nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zejména však vyklizené, čisté a vymalované, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak písemným dodatkem k této smlouvě.
7. V případě ukončení smluvního vztahu je nájemce povinen pro případ, že provedl v předmětných nebytových prostorách úpravy bez souhlasu pronajímatelky, tyto úpravy odstranit na své náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pokud nájemce způsobí v pronajatých prostorách škodu, je povinen ji nahradit pronajímatelce.

VIII.**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou shodných výtiscích s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
2. Pronajímatelka je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů.
3. Pronajímatelka je povinen umožnit všem subjektům oprávněným k výkonu kontroly projektu, z jehož prostředků je předmět smlouvy hrazen, provést kontrolu dokladů souvisejících s plněním předmětu smlouvy, a to po dobu danou právními předpisy České republiky k jejich archivaci (zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů).
4. Pronajímatelka bere na vědomí skutečnost, že nájemce realizuje předmět smlouvy v souladu se zásadami odpovědného zadávání veřejných zakázek, které kromě důrazu na čistě ekonomické parametry zohledňuje také související dopady zejména v oblasti zaměstnanosti, sociálních a pracovních práv a životního prostředí.
5. Eventuální neplatnost některého ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost zbývajících ustanovení, pokud z jeho obsahu, povahy této smlouvy nebo z okolností, za nichž byla smlouva uzavřena, nevyplyvá, že toto ustanovení nelze oddělit od ostatních ustanovení.

6. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou smluvních stran.
7. Práva a povinnosti smluvních stran se v dalším řídí ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, která upravují nájemní vztahy a dále ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, která se vztahují k nájmu prostor sloužících k podnikání.
8. Pronajímatelka a nájemce výslovně vylučují ze svých smluvních ujednání ust. § 2315 vztahující se k náhradě za převzetí zákaznické základny, dále ust. § 1798 až ust. § 1801 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, která se vztahují ke smlouvám uzavíraným adhezním způsobem.

Přílohy:

Příloha č. 1 Smlouva o správě nemovitosti

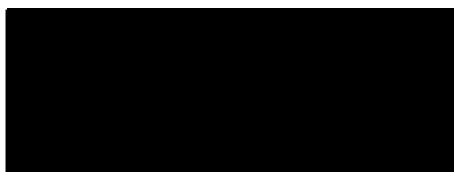
Příloha č. 2 Plán Nebytové jednotky

Ve Zlíně dne 8. 4. 2021

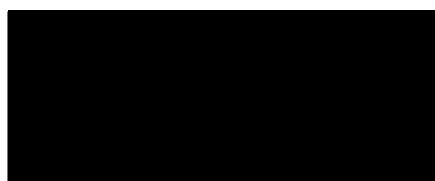
V Praze dne 1. 4. 2021

Za pronajímatele:

Za nájemce



Ing. Zuzana Láčiková
pronajímatelka



Mgr. Ivo Jupa
ředitel