

NÁJEMNÍ SMLOUVA

CES: 1/0010/2017

kterou podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), uzavřely tyto smluvní strany:

REGIO UB s.r.o.

sídlo: Masarykovo náměstí 105, 688 01 Uherský Brod

IČ 25512960

DIČ CZ25512960

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., pobočka Uherský Brod, č. účtu 230904072/0300

zastoupena: Ing. Antonínem Mikulcem, jednatelem
(dále jen „pronajímatel“)

a

TSUB, příspěvková organizace

sídlo: Větrná 2037, 688 01 Uherský Brod

Korespondence: Kaunicova 77, 688 01 Uherský Brod

IČ 05583926

DIČ -

bankovní spojení: KB, a.s., Uherský Brod, číslo účtu 115-3791160257/0100

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl PR, vložka 2003

zastoupená Ing. Ing. Bohumírem Gottfriedem, ředitelem
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. st. 2765, jehož součástí je stavba technického vybavení čp. 2469 v k.ú. Uherský Brod, a to včetně všech jejích součástí a příslušenství.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory stavby o výměře 63,30 m² za účelem jejich využití pro potřeby **administrativního zázemí technických služeb**.
3. Přesný rozsah vybavení a stav prostoru, jakož i výměry jeho podlahových ploch, včetně určení výše nájemného a záloh nákladů na plnění spojená s užíváním prostoru nebo s ním související služby (dále jen „služby“), jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je přílohou této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat k užívání prostory výše uvedené stavby, které jsou stavebně určeny ke smluvnému účelu užívání.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 01.01.2017.
2. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí, i bez udání důvodů, ve výpovědní lhůtě 3 měsíce, která začíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby dle § 2228 občanského zákoníku. Za zvlášť závažné porušení smlouvy se považuje neplacení nájemného a záloh cen služeb, poškození majetku pronajímatele, provedení stavebních úprav bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání třetí osobě.
4. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3 dnem po jejím uložení na poštu.
5. Nájemce je povinen odevzdat pronajatý prostor zpět pronajímateli v den skončení nájmu uklizený a dle stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O odevzdání a převzetí prostoru bude pořízen zápis.

6. Pokračuje-li nájemce v užívání i po skončení nájemního vztahu, nezakládá tato skutečnost právo nájemce na uzavření nové nájemní smlouvy a pronajímatel má právo nejen na úhradu nájemného, ale i smluvní pokuty ve výši 500,-Kč za každý kalendářní den neoprávněného užívání prostoru až do doby jeho předání.

III.

Nájemné a cena služeb

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 31.745,-Kč/rok. K této částce bude připočtena DPH ve stanovené výši dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
2. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 01.07. běžného kalendářního roku upravit o koeficient inflace předcházejícího roku zveřejněný Českým statistickým úřadem a nájemci doručit písemně, zasláním nového výpočtového listu, nejpozději do 20.06.běžného kalendářního roku. Nájemce se zavazuje takto upravené nájemné platit.
3. Nájemné bude hrazeno pololetně, vždy v prvním měsíci daného pololetí, a to tak, že nejpozději 25.01. a 25.07. běžného kalendářního roku bude platba připsána na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem. Faktura bude obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu.
4. Vedle nájemného bude nájemce hradit pronajímateli zálohově cenu plnění spojených s užíváním prostor, a to vodné a stočné, dodávku a odběr tepla a elektřiny. Pololetní záloha se sjednává v poměrné výši předpokládané roční ceny služeb, dle cen platných v době uzavření smlouvy a je specifikována ve výpočtovém listu. Ostatní služby si nájemce zajistí přímo u dodavatelských organizací, s nimiž uzavře samostatné smlouvy.
Při změně skutečností, rozhodných pro stanovení záloh ceny služeb, se změny i jejich výše, a to počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Pronajímatel oznámí nájemci změnu písemně, zasláním nového výpočtového listu.
5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu ceny služeb ihned po jejich vzniku. Dojde-li ke změně, upraví se i její výše od 1. dne měsíce následujícího po oznámení změny.
6. Zálohy cen služeb vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy každoročně za zúčtovací období (kalendářní rok) dle skutečně naměřené spotřeby a s vyúčtováním písemně seznámí nájemce nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky jsou splatné nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.
7. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy cen služeb ode dne účinnosti této smlouvy. V případě, že nájemce nedodrží lhůty pro zaplacení nájemného nebo ceny služeb, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění. Úroky z prodlení se počítají od prvního dne po splatnosti.
8. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci i úroky z úroků.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen a zavazuje se:
 - a) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání včetně přilehlého chodníku,
 - b) hradit náklady spojené s provozem předmětu nájmu,
 - c) provádět běžnou údržbu a drobné opravy analogicky dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění,
 - d) předmět nájmu řádně a v souladu s účelem dohodnutým touto smlouvou užívat a chránit ho před poškozením a zničením tak, aby nedošlo ke zhoršení jeho podstaty,
 - e) neprodleně informovat pronajímatele o potřebě oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Pokud by neužíváním vznikala nebo hrozila značná škoda, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit,
 - f) nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu sám nebo jiné osoby, které k němu mají vztah a odpovídá za dodržování předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požárních a jiných předpisů v souvislosti s provozováním své činnosti. Dále se zavazuje na své náklady zajišťovat pravidelné revize, revizní a kontrolní zprávy, vyplývající z obecně závazných předpisů, zejména revize elektroinstalace, revize elektrospotřebičů, kontroly a tlakové zkoušky hasících přístrojů a dalších instalovaných zařízení, které podléhají

- pravidelným kontrolám a revizím. Protokoly od každé provedené revize či servisní prohlídky bude nájemce neprodleně předkládat pronajímateli,
- g) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě, přístup do prostoru za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě a k provedení odečtu stavu měřidel,
 - h) předmět nájmu po celou dobu jeho užívání pojistit a kopii smlouvy o pojištění předat pronajímateli do měsíce od podpisu této smlouvy,
 - i) zajistit na vlastní náklady likvidaci odpadu, v souvislosti s provozováním své činnosti,
 - j) ke dni skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený včetně klíčů a ve stavu, v jakém ho převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. O předání se vyhotoví písemný zápis.
2. Nájemce není oprávněn:
- a) provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv změny na předmětu nájmu, k žádosti o udělení souhlasu je nájemce povinen doložit návrh změny, předpokládanou výši nákladů a způsob finančního vyrovnání smluvních stran,
 - b) přenechat bez písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě,
 - c) užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu,
 - d) umístit na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele reklamu či informační zařízení.
3. Pronajímatel je povinen:
- a) umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu,
 - b) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání a v tomto stavu ho svým nákladem udržovat.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do předmětu nájmu za účelem:
- a) kontroly užívání prostor řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě,
 - b) kontroly, výměny, opravy a odečtu stavu měřidel.
- Termín oznámí nájemci předem.

V.

Závěrečná ujednání

1. Jakékoliv změny smlouvy lze provést pouze formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Pokud by některé ujednání v této smlouvě bylo neplatné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení. Neplatná ujednání jsou v takovém případě nahrazena ustanoveními příslušného zákona.
2. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně závaznými předpisy.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla sepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodně vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což stvrzují svým podpisem.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí i na právní nástupce obou smluvních stran.
6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po dvou obdrží každá smluvní strana.

Přílohy:

- výpočtový list

V Uherském Brodě dne

nájemce:

pronajímatel:

Ing. Bohumír Gottfried

Ing. Antonín Mikulec

ředitel

jednatel

VÝPOČTOVÝ LIST

nájemného a úhrady cen služeb poskytovaných s nájmem prostor

Pronajímatel: REGIO UB, s.r.o.
sídlo: Uherský Brod, Masarykovo náměstí 105, PSČ 688 01
IČ: 25512960
DIČ: CZ25512960
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., pobočka Uherský Brod,
č. účtu: 230904072/0300
zastoupena: Ing. Antonínem Mikulcem, jednatelem

Nájemce: TSUB, příspěvková organizace
sídlo: Větrná 2037, 688 01 Uherský Brod
zastoupená: Ing. Bohumírem Gottfriedem, ředitelem
IČ: 05583926
DIČ:
bankovní spojení: KB, a.s., Uherský Brod
č. účtu: 115-37911602570100

1. Údaje o prostoru

Adresa: Větrná, čp. 2469, Uherský Brod
Poloha v domě: přízemí
Vytápění: z plynové kotelny K-8
TUV: ne
Způsob využití: pro potřeby technických služeb
Vybavení: 1 ks klozet, 1 ks umyvadlo

2. Druh a plocha místností prostoru:

plocha (m ²)	sazba (Kč/m ²)	úhrada/rok(Kč)
63,30	501,50	31 745,-

3. Zálohy na úhradu cen služeb pololetně:

tepelná energie	12 000,-
elektřina	6 000,-
vodné a stočné	3 000,-
celkem	21 000,-

4. Úhrada za pololetí celkem:

nájemné	15 873,-
zálohy cen služeb	21 000,-
	36 873,-

Tento výpočtový list platí od 01.01.2017.

V Uherském Brodě

Nájemce:

Pronajímatel:

Ing. Bohumír Gottfried

Ing. Antonín Mikulec

ředitel

jednatel