

# SMLOUVA O NAJMU nebytových prostorů

uzavřená ve smyslu ustanovení zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostorů  
č.116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů

## I. Smluvní strany

PLZEŇ, statutární město

adresa: náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 306 32

IČ: 00075370

DIČ: CZ00075370

zastoupené: JUDr. Petrem Trinerem - vedoucím odboru vnitřních věcí Magistrátu města Plzně na základě plné moci č.j.: ZM - 300/2006 ze dne 30.11.2006

(dále jen *pronajímatel*)

a

**Modul Servis s.r.o.**

IČ: 26354764

sídlo/adresa: Božkovská 33, Plzeň, PSČ 326 00 bankovní spojení: ČSOB a.s., č.ú.: 212 098

898/0300 zastoupená: jednatelem Ing. Done Popovským (dále jen *nájemce*)

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti - budovy č.p. 462, Koterov nacházející se na pozemku parc.č. 1172/11, k.ú. Hradiště u Plzně (dále jen „budova“). Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 1 vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město.
2. Předmětem nájmu je **místnost číslo 208 o výměře 24,25 m<sup>2</sup>** situovaná ve II. NP budovy specifikované v bodu II. 1. této smlouvy. Předmět nájmu je dále blíže určen v příloze č.1 této smlouvy.
3. Pronajímatel předmět nájmu ve stavu v jakém se nachází ke dni účinnosti této smlouvy přenechává do nájmu nájemci.
4. Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s faktickým stavem předmětu nájmu, že nezjistil žádné překážky, které by mu bránily v uzavření této smlouvy, nebo které by vedly k nezpůsobilosti předmětu nájmu k využití v rámci účelu sjednaného touto smlouvou, a že výše uvedené prostory do nájmu od pronajímatele přijímá.

### III. Předání předmětu nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemci předán pronajímatelem do pěti pracovních dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Součástí postupu předání bude i předání klíčů od předmětu nájmu.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pronajímatelem vyhotoven protokol, který bude podepsán zástupci obou smluvních stran. V tomto protokolu bude především zachycen stav předmětu nájmu ke dni předání, stavy měřidel (elektroměrů, vodoměrů apod.) a počet předaných klíčů. Tento protokol bude po podpisu oběma smluvními stranami uložen u pronajímatele, jeden stejnopis obdrží nájemce.

### IV. Účel nájmu

1. Předmět nájmu je pronajímatelem přenecháván nájemci do nájmu za účelem poskytování služeb v oblasti pojištění vozidel.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je oprávněn provozovat činnosti, jež jsou spojeny s účelem nájmu. Kopie výpisu z obchodního rejstříku a kopie Osvědčení o zápisu do registru pojišťovacích zprostředkovatelů a samostatných likvidátorů pojistných událostí tvoří přílohy č.2 a č.3 této smlouvy.

### V. Trvání nájmu

Nájemní vztah dle této smlouvy se sjednává **na dobu neurčitou od 1.3.2007.**

### VI. Nájemné

1. V souladu s platnými právními předpisy byla dohodnuta výše nájemného za celý předmět nájmu uvedený v bodu II.2. této smlouvy částkou **Kč 7.500,-** (slovy: sedmtisícpětsetkorunčeských) za metr čtverečný a rok. Výše nájemného bude vždy k 1. lednu každého kalendářního roku pronajímatelem jednostranně zvyšována o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, což znamená přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců oproti průměru předchozích 12 měsíců. V takto stanoveném nájemném nejsou zahrnuty žádné platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Poplatky spojené s užíváním předmětu nájmu a služby poskytované či zprostředkované pronajímatelem nájemci včetně způsobu výpočtu výše poplatků a úhrady za služby jsou dohodnuty smluvními stranami následovně:
  - 2.1. Odběr elektrické energie v předmětu nájmu  
Nájemce je povinen hradit pronajímateli elektrickou energii podílem 24,25/148 ze skutečně spotřebované energie dle údajů podružného elektroměru číslo 17070.
  - 2.2. Odběr elektrické energie ve společných prostorech budovy  
Nájemce je povinen hradit pronajímateli spotřebovanou elektrickou energii ve společných

prostorech budovy podílem 24,25/4258 z celkové spotřeby elektrické energie ve společných prostorech budovy. Celková spotřeba elektrické energie ve společných prostorech budovy je určena zůstatkovou hodnotou spotřebované elektrické energie naměřené hlavním elektroměrem v budově po odečtení hodnot naměřených všemi podružnými elektroměry v budově k jednotnému rozhodnému datu.

### 2.3. Vodné a stočné

Nájemce je povinen hradit pronajímateli vodné a stočné podílem 24,25/4258 z celkové úhrady vodného a stočného za budovu.

### 2.4. Odvod srážkové vody

Nájemce je povinen hradit pronajímateli odvod srážkové vody podílem 24,25/4258 z celkové úhrady odvodu srážkové vody za budovu.

### 2.5. Dodávka tepla

Nájemce je povinen hradit pronajímateli dodávku tepla podílem 24,25/4258 z celkové úhrady dodávek tepla za budovu.

### 2.6. Úklid společných prostorů

Nájemce je povinen hradit pronajímateli úklid společných prostor budovy podílem 24,25/4258 z celkové úhrady úklidu společných prostor budovy.

### 2.7. Provoz výtahů včetně údržby a zejména pravidelných revizí

Nájemce je povinen hradit pronajímateli provoz výtahů včetně údržby a pravidelných revizí podílem 24,25/4258 z celkové úhrady za provoz výtahů včetně údržby a pravidelných revizí.

### 2.8. Odvoz a likvidace komunálního odpadu

Nájemce je povinen hradit pronajímateli odvoz a likvidaci komunálního odpadu podílem 24,25/4258 z celkové úhrady za odvoz a likvidaci komunálního odpadu.

### 2.9. Ostraha objektu, resp. zajištění vrátní služby

Nájemce je povinen hradit pronajímateli zajištění vrátní služby podílem 24,25/4258 z celkové úhrady za zajištění vrátní služby.

### 2.10. Parkování vozidel pracovníků a klientů nájemce

Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci parkování na 1 parkovacím místě parkoviště přiléhajícího k budově. Nájemce je povinen hradit pronajímateli poplatek za umožnění parkování ve výši 100,— Kč/parkovací místo/měsíc. Pronajímatel nezajišťuje zimní údržbu parkoviště.

3. Nájemné za celý předmět nájmu bez poplatků a úhrad za služby se nájemce zavazuje hradit pronajímateli na účet uvedený na předpise nájemného, který obdrží jednou ročně. Nájemné se hradí čtvrtletně dopředu vždy k 15. dni měsíce ledna, dubna, července a října.

4. Poplatky a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou nájemcem hrazeny pronajímateli čtvrtletně zpětně vždy k 15. dni měsíce dubna, července, října a ledna na základě zúčtovacího dokladu vystaveného pronajímatelem dle skutečných nákladů účtovaných pronajímateli jednotlivými dodavateli.

5. V případě prodloužení s hrazením nájemného, poplatků a úhrad za služby spojené s užíváním nájmu po dobu delší než 15 dnů od doby splatnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Za den úhrady nájemného je považován den, kdy je nájemné připsáno na účet pronajímatele.

**VII.****Prohlášení nájemce a pronajímatele**

1. Nájemce prohlašuje, že

- a) není v likvidaci a není proti němu vedeno konkurzní řízení ani vyrovnací řízení s věřiteli, a že takové řízení nebylo ani zastaveno či zrušeno z důvodu nedostatku majetku,
- b) není předlužen či neschopen plnit své splatné závazky,
- c) uzavřením této smlouvy neporuší správní rozhodnutí orgánu státní správy České republiky,
- d) nemá vůči statutárnímu městu Plzni žádné dluhy či nedoplatky.

2. Pronajímatel prohlašuje, že

- a) předmět nájmu je způsobilý užívání ke smluvenému účelu nájmu,
- b) zajistí řádný výkon práv nájemce vyplývajících z této smlouvy,
- c) bude řádně a včas informovat nájemce o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této smlouvy.
- d) umožní nájemci instalaci zabezpečovacího zařízení v pronajaté místnosti

**VIII.****Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného, poplatků a úhrad za služby spojených s užíváním předmětu nájmu.

2. Pronajímatel má právo na vstup do pronajatých prostor, pokud je vyvolaný provozními potřebami budovy. Každý takový vstup neprodleně oznámí nájemci.

3. Pronajímatel je povinen udržovat budovu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání předmětu nájmu a zabezpečovat řádné plnění činností a služeb, jejichž výkon je s užíváním předmětu nájmu spojen.

4. Pronajímatel v případě změny své adresy je povinen bez zbytečného odkladu informovat písemně prokazatelným způsobem nájemce o této skutečnosti.

5. Pronajímatel se zavazuje, že v provozním řádu budovy a přilehlého parkoviště zakáže jiným osobám provozovat činnosti, které jsou předmětem nájmu a zároveň že bude dodržování takového řádu dle svých možností vymáhat.

6. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci umístění reklamních poutačů a navigačního systému uvnitř budovy, zejména ve vstupní hale a u jednotlivých přepážek. Bližší specifikace je uvedena v Příloze 4, která je nedílnou součástí této smlouvy.

7. Pronajímatel se dále zavazuje, že přidá informace o existenci nájemce a jeho službách na své internetové stránce ([www.uradbezcekani.cz](http://www.uradbezcekani.cz)) a to ve formě, která je specifikována v Příloze 5, která je nedílnou součástí této smlouvy.

**IX.****Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanoveném v této smlouvě.

2. Nájemce má povinnost užívat předmět nájmu řádně v souladu se smlouvou a bránit jeho

poškození, zejména svévolnému. Pokud přesto jeho činností dojde ke škodám na majetku pronajímatele, je povinen tyto škody nahradit v plné výši bez zbytečného odkladu poté, co bude pronajímatelem k náhradě prokazatelně vyzván.

**3.** Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat veškerá platná zejména bezpečnostní, protipožární, hygienická, technologická a ekologická nařízení. Dále pak i vnitřní předpisy vydané pronajímatelem v souvislosti s provozem budovy, se kterými byl prokazatelně seznámen.

**4.** Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních práv v budově.

**5.** Nájemce je povinen na vlastní náklady předmět nájmu řádně udržívat, a to ve stavu, ve kterém byl nájemci pronajímatelem předán, s přihlédnutím k běžnému opotřebením. Nájemce je zejména povinen na vlastní náklady zajišťovat řádnou údržbu a úklid předmětu nájmu. V případě, že nájemce tuto povinnost nesplní ani po předchozím písemném upozornění pronajímatele, je pronajímatel oprávněn zajistit údržbu nebo úklid předmětu nájmu sám a je oprávněn po nájemci požadovat úhradu veškerých nákladů, které mu v souvislosti s tímto vznikly.

**6.** Všechny úpravy předmětu nájmu (jedná se zejména o případné stavební úpravy nebo zásahy do současné stavební dispozice, popř. změny v rozvodech inženýrských sítí) musí být předem projednány a schváleny pronajímatelem. Veškeré úpravy musí být zaznamenány v projektu a při realizaci úprav předmětu nájmu musí být respektovány platné technické normy a právní předpisy. Náklady na tyto úpravy uhradí nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.

**7.** Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které mohou vést ke vzniku škod pronajímateli.

**8.** Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele postoupit práva vyplývající z této smlouvy třetí osobě.

**9.** Nájemce není oprávněn zatížit jakýmkoli způsobem předmět nájmu.

**10.** Nájemce není oprávněn poskytnout předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení s třetí osobou, vložit jej do majetku třetí osoby a učinit žádný úkon, který by vedl nebo mohl vést k obcházení souhlasu pronajímatele s podnájemem třetí osobě.

**11.** Nájemce je povinen řádně bez prodlení informovat pronajímatele o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této smlouvy.

**12.** Nájemce je povinen v případě změny své adresy bez zbytečného odkladu informovat písemně prokazatelným způsobem pronajímatele o této skutečnosti.

**13.** Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečných odkladů oznámit potřebu oprav, které je povinen zajišťovat pronajímatel a umožnit provedení těchto oprav. Za škody vzniklé nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce.

## **X.** **Skončení nájmu**

### **1. Dohodou.**

Nájemní vztah dle této smlouvy skončí písemnou dohodou smluvních stran. V této písemné

dohodě je nutné uvést den, ke kterému nájemní vztah končí.

## **2. Výpověď.**

Každá ze smluvních stran je oprávněna, a to z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodu, tuto smlouvu jednostranně ukončit písemnou výpovědí, která musí být druhé straně doručena. Výpovědní lhůta činí **tři kalendářní měsíce** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

## **3. Odstoupení od smlouvy**

V případě porušení povinností pronajímatele stanovených v článku VIII odst. 5 má nájemce právo odstoupit od smlouvy ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení pronajímateli (dále jako „den odstoupení“). Pronajímateli náleží v takovém případě pouze poměrná část měsíčního nájemného za dobu od počátku kalendářního měsíce ke dni odstoupení.

## **XI.**

### **Ukončení nájemního vztahu**

1. Při ukončení nájemního vztahu bude vyhotoven pronajímatelem v den předání předmětu nájmu předávací protokol o předání předmětu nájmu, který bude obsahovat především popis stavu předmětu nájmu v době jeho předání, zjištěné závady a nedostatky, hodnotu oprav či technického zhodnocení.

2. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pronajímatelem schváleným stavebním úpravám, vyklizený, volný bez jiných uživatelů a bez jakýchkoli dluhů a nedoplatek na předmětu nájmu vážnoucích. Současně je nájemce povinen předat pronajímateli i veškeré klíče, které má k předmětu nájmu, a to bez jakékoli náhrady.

## **XII.**

### **Finanční vyrovnání**

1. Pokud dojde ke skončení právního vztahu založeného touto smlouvou z důvodů stanovených v článku X. této smlouvy, nemá nájemce nárok na vrácení nákladů na opravy, údržbu ani nákladů na technické zhodnocení, ani úhradu zvýšení hodnoty předmětu nájmu, nebylo-li spolu s udělením souhlasu k úpravám předmětu nájmu dohodnuto s pronajímatelem jinak.

2. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájemného) bude provedeno do 60ti kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.

3. Některé pohledávky vážnoucích na vyúčtování dodávky služeb (zejména vyúčtování za teplo, elektrickou energii a vodu), které nebude možno vyrovnat v termínu dle bodu XII/2 této smlouvy, mohou být vyrovnány po skončení kalendářního roku na základě vyúčtování nákladů, jednotlivými dodavateli.

## **XIII.**

### **Společná ustanovení**

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v plném rozsahu přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran, přičemž každá původní smluvní strana musí toto zajistit a tuto skutečnost písemně oznámit druhé straně, alespoň jeden měsíc před plánovaným dnem převodu. V případě nesplnění těchto povinností nese převádějící strana odpovědnost za vzniklou škodu.

2. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná práva a povinnosti, které by bránily jeho řádnému užívání dle této smlouvy.
3. Nájemce, uděluje tímto pronajímateli souhlas k tomu, aby uchovával, evidoval a používal osobní údaje nájemce, a to především za evidenčními, informačními a obdobnými účely. Nájemce souhlasí též s tím, že jeho osobní údaje budou předány v souvislosti s případnými majetkovými dispozicemi s nemovitostmi, ve kterých je předmět nájmu umístěn, novým vlastníkůům těchto nemovitostí.
4. Ve věcech nájemní smlouvy a jejího plnění jsou za pronajímatele oprávněny jednat tyto osoby: věci ekonomické věci provozní
5. Za nájemce jsou oprávněny jednat tyto osoby:

#### XIV.

#### Platnost a účinnost smlouvy

1. Smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu poslední ze smluvních stran.
2. Smlouva nabývá **účinnosti dne 1.3.2007.**

## **XV.** **Závěrečná ustanovení**

1. Vůle statutárního města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzně č. 143 ze dne 15.2.2007.  
Záměr statutárního města Plzeň pronajmout výše uvedený předmět nájmu byl ve smyslu §39 odst.1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněn na úřední desce od 10.1.2007 do 26.1.2007.
2. Tato smlouva může být měněna, doplňována nebo zrušena pouze dohodou obou smluvních stran ve formě číslovaných písemných dodatků.
3. V otázkách touto smlouvou neupravených se vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními zákona o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb. popř. ustanoveními Občanského zákoníku, v platném znění.
4. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pokud kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část se stane neplatným rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost vliv na platnost ostatních ustanovení jejích částí, pokud nevyplývá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu smlouvy.
5. Smlouvaje vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá je oběma smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci, řádně podepsána a má povahu originálu. Jeden stejnopis obdrží pronajímatel, jeden stejnopis nájemce.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
  - Příloha č. 1 (specifikace předmětu nájmu)
  - Příloha č.2 (kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce)
  - Příloha č.3 (kopie Osvědčení o zápisu do registru pojišťovacích zprostředkovatelů a samostatných likvidátorů pojistných událostí nájemce)
  - Příloha č.4 (specifikace reklamních poutačů a navigačního systému v budově)
  - Příloha č.5 (forma zveřejnění informace o nájemci a jím poskytovaných službách na internetových stránkách města Plzně)
7. Smluvní strany prohlašují, že si celou smlouvu (včetně jejích příloh) přečetly, že rozumí obsahu smlouvy a souhlasí s ním. Dále prohlašují, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli, a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Plzni dne 1.3.2007

**pronajímatel****JUDr. Petr Triner**

vedoucí Odboru vnitřních věcí Magistrátu města Plzeň  
na základě plné moci čj.: ZM - 300/2006 ze dne  
30.11.2006

**nájemce**

Ing. Done Popovský  
jednatel společnosti  
Modul Servis s.r.o.