

SMLOUVA O NÁJMU
Č. 7/16
(dále jen „smlouva“)

uzavřená dle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a v souladu s § 12a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

Knihovna, Muzeum a Informační centrum Aš, příspěvková organizace

Se sídlem: Hlavní 239/23, 352 01 Aš
IČO: 70940479
DIČ: -
Bankovní spojení: ČSOB a.s., Aš
Číslo účtu: 174949558/0300
Zastoupená: , ředitelkou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika - Generální finanční ředitelství

Se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 – Nové Město
IČO: 72080043
DIČ: CZ72080043
Bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Plzeň
Číslo účtu: 3724311/0710
Zastoupená: , ředitelkou Sekce ekonomiky
Adresa pro doručování: Generální finanční ředitelství – Oddělení hospodářské správy
v Plzni, Hálkova 14, Plzeň, PSČ 305 72

(dále jen „nájemce“)

Čl. I.
Úvodní ustanovení

1. Předmětem nájmu, který pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání, je prostor v domě č.p. 239, č. orientační 23, který je součástí pozemku p. č. st. 480, ulice Hlavní, město Aš, katastrální území Aš 600521, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb na LV č. 1 (dále jen „objekt“).
2. Výlučným vlastníkem objektu na Hlavní 239/23 je Město Aš, které dle § 27 odstavce 2 písm. e) zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, předalo příspěvkové organizaci Knihovna, Muzeum a Informační centrum Aš, příspěvková organizace tuto budovu k hospodaření. Dle zřizovací listiny

příspěvkové organizace Knihovna, Muzeum a Informační centrum AŠ, příspěvková organizace, je tato příspěvková organizace oprávněna objekt přenechat nájemci do dočasnému užívání.

Čl. II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory o celkové výměře 28 m²:

Umístění nebytového prostoru v objektu	Členění nebytového prostoru	Plocha v m ²
IV. nadzemní podlaží	kancelářská plocha	28
Celková výměra nebytových prostor		28

jejichž přesné umístění v budově vyplývá z plánu objektu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1. (dále jen „nebytové prostory“).

2. Nájemce má právo užívat i společné prostory objektu v rozsahu nezbytně nutném.
3. Nájemce je oprávněn v rámci užívání nebytových prostor spoluužívat příjezd k budově a všechny přístupové cesty do užívaných prostor.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část k užívání jiné osobě nebo další organizační složce státu nebo státní organizaci.

Čl. III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat shora vymezené nebytové prostory pouze k následujícím činnostem:
 - plnění svých funkcí anebo činnosti související s plněním těchto funkcí,
 - provozování administrativní činnosti v nebytových prostorách.
2. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory podle Čl. II. této smlouvy jsou stavebně určeny k účelu podle odst. 1 tohoto článku.

Čl. IV. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za užívání nebytových prostor sjednané dohodou smluvních stran ve výši 11 200 Kč/rok vč. DPH (slovy: Jedenácttisícdvěštkorunčeských).

	Kč/m ² /rok	Kč/rok
kancelářská plocha	400	11 200

2. Nájemné je splatné čtvrtletně ve výši 2 800,00 Kč (slovy: Dvatisíceosmsetkorunčeských), a to vždy do 15. dne kalendářního měsíce, který následuje po posledním měsíci daného čtvrtletí, v němž byly nebytové prostory nájemcem dle této smlouvy užívány, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

3. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 235/2004 Sb.“), pronajímatel u nájemného za nebytové prostory uplatňuje osvobození od DPH.
4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné pouze ve výši odpovídající inflaci publikované Českým statistickým úřadem (klasifikace CZ-CPA, kód 682 nemovitosti) počínaje rokem 2016 s tím, že základem pro výpočet bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného v souladu s ustanoveními této smlouvy. Případné zvýšení nájemného bude provedeno formou písemného dodatku k této smlouvě s účinností vždy k 1. 1. běžného kalendářního roku, který bude předložen nájemci pronajímatelem do 31. 1. příslušného kalendářního roku. Splatnost takto vzniklého zvýšení nájemného je stanovena nejpozději ke dni splatnosti nájemného za měsíc duben příslušného kalendářního roku. Bude-li index za předchozí období menší než 1, nájemné zůstává v nezměněné výši.

Čl. V. Služby s nájmem spojené

1. S užíváním nebytových prostor v objektu je spojeno zajištění poskytování následujících druhů služeb – elektrická energie, vodné a stočné, odvoz odpadu, teplo, úklid společných a úklid užívaných prostor. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na tyto služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor, a to vždy nejpozději do 15. dne druhého kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Výše záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor je uvedena v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. Výše záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor mohou být pronajímatelem upraveny v průběhu kalendářního roku v závislosti na zvýšení cen, a to formou písemného dodatku k této smlouvě.
2. Skutečné náklady připadající na nájemce vyúčtuje pronajímatel v souladu s platnými právními předpisy nejpozději do 31. 3. následujícího kalendářního roku formou vystavení faktury/dobropisu a zaslání nájemci se lhůtou splatnosti 21 dnů po doručení

faktury/dobropisu nájemci. Na požádání nájemce budou pronajímatelem předloženy potřebné podklady pro vyúčtování.

3. Vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor bude provedeno dle následujícího vzorce:
 - vodné a stočné, odvoz odpadu, elektrická energie ve společných prostorech – skutečné náklady za účtovaný rok/ počet dislokovaných zaměstnanců nájemce,
 - teplo, úklid kanceláře, úklid společných prostor, údržba a opravy výtahu – skutečné náklady za účtovaný rok/ počet m² užitné kancelářské plochy/ počet m² celkové kancelářské plochy objektu,
 - elektrická energie v pronajatých prostorách – skutečné náklady za účtovaný rok.

K částce za služby spojené s užíváním nebytových prostor bude připočtena příslušná sazba DPH.

4. Peněžité závazky stran smlouvy jsou uhrazeny připsáním příslušné částky na příslušný účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Bude-li některé ze stran smlouvy doručen daňový doklad – faktura vystavený druhou stranou s uvedením chybných údajů, je tato strana smlouvy povinna daňový doklad – fakturu neprodleně, nejpozději však do doby její splatnosti, zaslat zpět s upozorněním na chyby a žádostí o jejich napravení. Druhá strana je povinna údaje překontrolovat a odstranit zjištěné nedostatky a zaslat opravený daňový doklad – fakturu zpět. Takto opravený daňový doklad – faktura je splatný do 21 dnů po jeho doručení druhé straně smlouvy, a to na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebudou-li ani po překontrolování vráceného daňového dokladu – faktury zjištěny žádné nedostatky, zašle strana smlouvy daňový doklad – fakturu zpět druhé straně s tím, že daňový doklad – faktura je splatná do 21 dnů po opětovném doručení daňového dokladu – faktury druhé straně smlouvy, a to na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy.
6. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou svých závazků, vzniká poskytovateli právo na úrok z prodlení stanovený podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů, který se nájemce zavazuje zaplatit.

Čl. VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytových prostor. O předání a převzetí nebytových prostor, včetně jejich stavu, závad, počtu předaných klíčů apod. bude sepsán písemný předávací protokol, který podepíší oprávnění zástupci obou stran smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen udržovat nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce je povinen provádět v užívaných nebytových prostorech na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu, jak ji specifikuje nařízení vlády 308/2015 Sb., o

vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Ostatní údržbu nebytových prostorů a jeho nezbytné opravy je povinen provádět a hradit pronajímatel.

3. Pronajímatel je povinen zajistit řádné a včasné dodávky služeb specifikovaných v čl. V. této smlouvy.
4. Přenechá-li nájemce nebytové prostory k užívání jiné osobě nebo další organizační složce státu nebo státní organizaci bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy. Odstoupení od smlouvy je třeba učinit písemně a zaslat je nájemci. Účinky odstoupení nastanou následující den po jeho doručení nájemci. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku, nýbrž ke dni následujícímu po dni doručení odstoupení druhé straně smlouvy.
5. Pronajímatel umožní nájemci po předchozí dohodě přístup do určených prostor, které mají materiální i technickou souvislost s rozvody počítačové a telefonní sítě. Technické a materiální úpravy rozvodů počítačové a telefonní sítě včetně souvisejících aktivních i pasivních prvků je nájemce oprávněn provést po schválení projektu (záměru) na provedení takových úprav pronajímatelem. Provádění úprav na rozvodech počítačové a telefonní sítě nesmí narušit ani žádným jiným způsobem omezit stávající provoz ostatních uživatelů objektu. Nájemce je povinen zajistit soulad těchto úprav s platnými normami a standardy.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce zcela odpovídá za svou provozovanou činnost ve smyslu dodržování platných právních předpisů týkajících se životního prostředí, hygienických předpisů a požárních předpisů v užívaných nebytových prostorech a dále za škodu na objektu způsobenou nedodržením platných právních předpisů.
2. Nájemce je povinen provádět opravy nebytových prostor, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce, na své náklady.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby údržby a oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat nebytové prostory pro vady, které nebyly včas pronajímateli oznámeny.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím oprávněné osobě vstup do nebytových prostor užívaných nájemcem za účelem provedení kontroly, zda nájemce užívá nebytový prostor řádným způsobem, za účelem kontroly sítí, zabezpečení, požární kontroly a v souvislosti s prováděním inventarizace, a to na základě předchozího písemného upozornění učiněného alespoň tři pracovní dny předem. Bez předchozího písemného upozornění je pronajímatel oprávněn vstoupit do nájemcem užívaných nebytových prostor v případech nezbytné nutnosti, zejména je-li to nutné k odvracení nebezpečí vzniku škody. O tomto vstupu bude nájemce informován zpětně, a to

nejpozději následující pracovní den od vstupu. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k nájemcem užívaným nebytovým prostorům. Nájemce není oprávněn provést výměnu zámků bez předchozího souhlasu poskytovatele.

5. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání nebytových prostor v rozsahu nutném pro provádění oprav a udržování nebytových prostor. Jakékoliv stavební úpravy a změny předmětu nájmu, které nemají povahu nezbytné opravy nebo údržby a jejichž provedení lze odložit na dobu po skončení nájmu, může pronajímatel provést pouze s písemným souhlasem nájemce.
6. Nájemce je povinen v užívaných nebytových prostorách dodržovat právní předpisy, zejména předpisy požární ochrany, ochrany životního prostředí a hygienické předpisy. Nájemce zcela odpovídá za škodu na objektu způsobenou nedodržením platných právních předpisů z jeho strany.
7. Nájemce je povinen respektovat provozní řád a požární směrnice objektu, v němž se užívané nebytové prostory nachází. Pronajímatel je povinen nájemce s těmito předpisy seznámit.
8. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na pronajatých nebytových prostorech nevznikla škoda.
9. Nájemce je povinen po ukončení provozní doby užívané nebytové prostory řádně uzavřít.
10. Nájemce je povinen po podané výpovědi nebo tři měsíce před zánikem práva užívání nebytových prostor a předáním nebytového prostoru umožnit zájemci o užívání nebytového prostoru jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jím oprávněné osoby.
11. Nájemce může na své náklady umístit na vnějším plášti budovy v prostoru hlavního vchodu do budovy vhodné označení své osoby (název), které musí být v souladu s obecně platnými právními předpisy. Toto označení umístí dle pokynů pronajímatele. Umístění jiných informačních prostředků, příp. docházkového terminálu, nájemce předem projedná s pronajímatelem.

Čl. VIII.

Změny nebytového prostoru

1. Změny nebytového prostoru je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením změn nebytového prostoru se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění změn nebytového prostoru. Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy užívaných nebytových prostor, a to ani po zániku práva užívání nebytových prostor.
2. Provede-li nájemce změny nebytového prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen po zániku práva užívání nebytových prostor uvést nebytový prostor na své náklady do původního stavu, tj. provedené změny odstranit. Hrozí-li v důsledku

prováděných změn pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

Čl. IX. Doba nájmu

Tato smlouva je sjednána na dobu neurčitou.

Čl. X. Zánik práva užívání nebytových prostor

1. Právo užívání nebytových prostorů zaniká zánikem předmětu této smlouvy.
2. Právo užívání předmětu smlouvy může zaniknout písemnou dohodou stran této smlouvy, odstoupením pronajímatele v případech stanovených touto smlouvou nebo písemnou výpovědí.
3. Smlouva může být vypovězena kteroukoli stranou smlouvy, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé straně smlouvy.
4. Každá smluvní strana může smlouvu vypovědět také v případech stanovených v občanském zákoníku obecnými ustanoveními o nájmu.
5. Ke dni zániku práva užívání předmětu smlouvy je nájemce povinen předmět smlouvy vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to na základě písemného předávacího protokolu potvrzeného oběma stranami smlouvy, ve kterém bude uveden zejména stav předmětu smlouvy, jeho závady a počet předaných klíčů.

Čl. XI. Kontaktní osoby

1. Za pronajímatele je kontaktní osobou: _____, ředitelka KMIC Aš.
2. Za nájemce je kontaktní osobou: _____, vedoucí Odd. hospodářské správy v Plzni, tel: _____

Čl. XII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá.
2. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran platnými právními předpisy, zejména pak občanským zákoníkem.

3. Veškeré změny a dodatky této smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány osobami oprávněnými jednat ve věcech této smlouvy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.5.2016.
5. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu s tím, že každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
6. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
7. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 – Plán objektu
 - Příloha č. 2 – Stanovení ceny služeb spojených s nájmem

V Aši dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....

ředitelka

ředitel Sekce ekonomiky