

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely

BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným

se sídlem: Riegrova 1, 306 25 Plzeň, zapsaná u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 1678

IČ: 45354774

DIČ: CZ45354774

zastoupená: Ing.Luděk Šantorou, jednatelem

(dále jen "pronajímatel")

a

Regionální rozvojová agentura Plzeňského kraje, o.p.s.

se sídlem: Riegrova 1, 301 00 Plzeň, zapsaná u KS v Plzni, oddíl O, vložka 38

IČ: 25245091

DIČ: CZ25245091

zastoupená: Ing. Filipem Uhlíkem, ředitelem

(dále jen nájemce)

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

ve smyslu ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012, občanského zákoníku

Článek I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti č.p. 206, na pozemkové parcele č. parc. 247, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č.8601 pro k.ú. Plzeň (721981), na adrese Riegrova 1, Plzeň, (dále jen "předmětná nemovitost").
2. Na základě této nájemní smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do nájmu za podmínek stanovených touto nájemní smlouvou prostor sloužící podnikání (kanceláře) o velikosti **72,3 m²**, který se nachází ve 4. nadzemním podlaží předmětné nemovitosti a je blíže specifikovaný v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Nájem se sjednává za účelem poskytování služeb nájemcem v pronajatých prostorách. Předmětem činnosti nájemce je spolupráce při tvorbě a realizaci rozvojové strategie regionu; informační, poradenské a koordinační činnosti při iniciování, přípravě a realizaci projektů rozvoje regionu včetně činností zaměřených k získávání dotací, grantů a jiných zdrojů pro financování těchto projektů a podpora mezinárodní spolupráce na regionální úrovni.

Článek II. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od **1.3. 2022**
2. Tato smlouva může být vypovězena i bez udání důvodu, a to v 6ti měsíční výpovědní lhůtě.
3. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel může dále vypovědět Smlouvu písemnou výpovědí, a to ze zákonných důvodů. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci.
5. Nájem je možné ukončit také písemnou dohodou smluvních stran.
6. Při ukončení nájemního vztahu, pokud nedojde k jiné dohodě smluvních stran, je nájemce povinen prostor sloužící podnikání vyklidit a předat jej pronajímateli ke dni skončení nájmu.
7. Nedohodnou-li se strany jinak, je nájemce povinen při ukončení nájemního vztahu odevzdat prostor sloužící podnikání v takovém stavu, v jakém mu byl předán.
8. V případě prodloužení, na straně nájemce, delší než 10 dnů s předáním vyklizením prostor sloužících podnikání ke dni jeho skončení Pronajímateli, sjednávají tímto smluvní strany, ve prospěch pronajímatele, smluvní pokutu ve výši 10 % z ceny měsíčního nájemného, minimálně však částku 1.000,- Kč (slovy: tisíc

korun českých) za každý den prodlení na straně Nájemce. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu.

Článek III. Nájemné

1. Předmětný prostor sloužící podnikání se přenechává do nájmu za dohodnuté nájemné ve výši **xxxxxx** bez DPH, jehož výše a způsob výpočtu jsou blíže uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na základě vystavené faktury a to na účet pronajímatele, č.ú. 1515133501/2700.
2. Na základě této smlouvy se pronajímatel zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dodávka elektrické energie a plynu, vodné a stočné a odvoz komunálního odpadu).
3. Nájemce se zavazuje hradit zálohu na poskytované služby spojené s užíváním pronajatých prostor, tzn. zálohy na dodávky elektrické energie a plynu, na vodné a stočné a paušální částku za odvoz komunálního odpadu ve výši **xxxxx,- Kč**, jejichž výše a způsob výpočtu jsou blíže uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy. Zálohy jsou splatné měsíčně spolu s nájemným. Vyúčtování záloh bude provedeno jednou ročně. Pronajímatel předem prohlašuje, že součástí tohoto vyúčtování nebudou platby za ostrahu objektu, technickou údržbu objektu a jiné náklady, které přímo nesouvisí s předmětem nájmu či nebudou předem nájemcem písemně odsouhlaseny.
4. V průběhu doby nájmu má pronajímatel právo upravit výši záloh na poskytované služby tak, aby odpovídaly výši skutečných nákladů. Pronajímatel oznámí nájemci každou takovou změnu písemně alespoň 30 dní předem.
5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli vyúčtování nákladů spojených s obvyklým provozem nejpozději do 14ti dnů poté, co mu pronajímatel předloží vyúčtování.
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2023, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 25. února příslušného roku anebo do 30 dnů poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání účinnosti smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, podle toho, která ze skutečností nastane později, jinak toto právo zaniká.

Článek IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý prostor sloužící podnikání do užívání třetí osobě ani postoupit práva z této smlouvy na třetí osobu, jinak má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.
2. Zjistí-li nájemce, že na majetku pronajímatele vznikla škoda, nebo hrozí-li škoda jeho majetku, je nájemce povinen bez prodlení na tuto skutečnost upozornit. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav, učinit taková opatření, která by škodě zabránila nebo ji omezila a dále umožnit provedení nutných oprav, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce zajistí dodržování předpisů požární ochrany, bezpečnosti práce, hygienických předpisů, ekologických předpisů a jiných předpisů souvisejících s podnikatelskou činností nájemce v pronajatých prostorech, jakož i dodržování dalších pokynů pronajímatele uvedených v příloze č. 3 této smlouvy. Je-li s činností nájemce v pronajatých prostorech spojeno riziko vzniku škody, je nájemce povinen se proti takovému riziku pojistit. Tím není dotčena odpovědnost nájemce za škodu vůči pronajímateli ani vůči třetím osobám.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu provádět v pronajatých prostorech žádné stavební ani technické úpravy, a to ani na svůj náklad. Porušení tohoto ustanovení je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele. Toto ustanovení se nevztahuje na připojení a rozvod počítačové sítě nájemce, s kterým pronajímatel souhlasí.
5. Pronajímatel se zavazuje řádně poskytovat nájemci smlouvou sjednané služby související s užíváním pronajatých prostor a informovat nájemce o jakýchkoliv stavebních či jiných zásazích v nemovitosti, které by se mohly dotknout nebo omezit činnost nájemce.

6. Podepsané strany se dohodly na dalších ujednáních v souvislosti s užíváním pronajatých prostor, které jsou uvedeny v příloze 3 této smlouvy a jsou její nedílnou součástí.

Článek V. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran přecházejí na jejich právní nástupce, pokud to zákon nevyklučuje, a to i v případě změny vlastníka domu.
2. Veškerá oznámení nebo jiná korespondence bude prováděna písemně a bude považována za řádně doručenou - pokud bude doručována osobně (převzetí takto doručené listiny musí být písemně stvrzeno jednatelem nebo jeho zástupcem k tomu písemně pověřeným), nebo při doručování prostřednictvím pošty deset dnů po odeslání doporučenou poštou nebo na doručenkou na adresu sídla druhé smluvní strany uvedenou v obchodním či jiném veřejném rejstříku.
3. Nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem jinak, je při ukončení nájmu nájemce povinen vrátit prostory vyklizené a ve stavebně-technickém stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení a provedeným stavebním úpravám. Vyklizení pronajatých prostor pronajímatel provede nejpozději ke dni skončení nájmu.
4. Při ukončení této smlouvy je nájemce povinen protokolem předat pronajímateli pronajaté prostory.
5. V případě, že kterékoliv ustanovení této smlouvy bude neplatné nebo v rozporu s právními předpisy, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v plné platnosti, jakoby v ní taková ustanovení nebyla obsažena a jako by taková ustanovení byla nahrazena zákonnými ustanoveními co nejvíce se podobající původním ustanovením v míře, v jaké to zákon dovoluje.
6. Tato smlouva nabývá platnosti jejím podpisem a účinnosti dnem **1.3.2022**, za předpokladu, že bude do té doby řádně uveřejněna v registru smluv. Vyhotovuje se ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy č. 1 - 3, obsahující:
 - Příloha 1. - Výkaz pronajatých prostor
 - Příloha 2. - Výši nájemného a poplatků za užívání pronajatých prostor
 - Příloha 3. - Provozní pokyny v souvislosti s užíváním pronajatých prostor
7. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými a chronologicky číslovanými dodatky. Ve věcech touto smlouvou přímo neupravených se vzájemné vztahy smluvních stran řídí příslušnými platnými právními normami, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších novel.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění zajistí pronajímatel.
9. Nájemce prohlašuje, že tato smlouva obsahuje obchodní tajemství, tj. skutečnosti konkurenčně významné, určitelné, ocenitelné a v příslušných obchodních kruzích běžně nedostupné, které souvisí s jeho závodem a ohledně nichž zajišťuje ve svém zájmu odpovídajícím způsobem jejich utajení. Za obchodní tajemství označuje nájemce níže uvedená ustanovení smlouvy: výše nájemného a Příloha č.2.

Nájemní smlouva byla přečtena a za souhlasu obou stran podepsána.

V Plzni dne 22.2. 2022

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Luděk Šantora
jednatel

.....
Ing. Filip Uhlík
ředitel

Příloha č. 1

Výkaz pronajatých prostor

Kancelářské prostory

název / číslo místnosti	výměra (m2)	účel používání
Plzeň, Riegrova 1, 4.NP		
301	28,20	kancelář
302	19,90	kancelář
303	24,20	kancelář
CELKEM	72,30	

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Luděk Šantora
jednatel

.....
Ing. Filip Uhlík
ředitel

Příloha č. 2

Výše nájemného a poplatky za užívání pronajatého prostoru

Výše nájemného a poplatky za užívání pronajatých prostor se po dobu trvání této smlouvy stanoví na následující částky (Kč/měsíc):

1 - Riegrova 1, nebytová plocha - kanceláře		72,3 m²	
2 - Riegrova 1, nebytová plocha - ostatní prostory		0 m²	
	jednotkové ceny (Kč/m ² /měs.)	komerční sazba (Kč)	měsíční platba (zaokrouhleno Kč)
dohodnuté nájemné 1*			
dohodnuté nájemné 2			
odvoz odpadu			
elektřina - záloha			
topení - záloha			
voda - záloha			
CELKEM			

Uvedené částky jsou bez DPH, pronajímatel je oprávněn k těmto částkám účtovat DPH v zákonné výši.

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Luděk Šantora
jednatel

.....
Ing. Filip Uhlík
ředitel

Příloha č. 3

Povinnosti nájemce v souvislosti s užíváním pronajatých prostor

1. Nájemce se zavazuje zajistit uzavírání oken v pronajatých prostorách po pracovní době, škody způsobené zanedbáním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli.
2. Nájemce je oprávněn využívat pouze prostory specifikované v této smlouvě, a to pro účely sjednané touto smlouvou. Nájemce nebude odkládat jakékoliv věci mimo vymezené prostory.
3. Nájemce je povinen označit svoji provozovnu dle instrukcí pronajímatele a na pronajímatelem určeném místě. Nájemce není oprávněn provádět či umisťovat jakékoliv reklamy či výzdoby mimo plochy či prostory dohodnuté s pronajímatelem.
4. Nájemce je povinen předem si u pronajímatele vyžádat souhlas k provádění jakýchkoliv stavebních úprav v pronajatých prostorách. Nájemce ručí za to, že vše bude provedeno v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce nese odpovědnost za škody na pronajatém majetku, způsobené jeho zaměstnanci, případně též osobami, které se s jeho vědomím či souhlasem v tomto prostoru zdržují.
5. Nájemce se zavazuje zamykat hlavní vchod do budovy po pracovní době, tj. mimo dobu od 8 do 17 hod. v pondělí až pátek.
6. V případě naléhavé potřeby (havárie, poruchy sítí, programování telefonní ústředny, bezodkladná údržba apod.) umožní nájemce pro předchozí dohodu s pronajímatelem vstup do pronajatých prostor.
7. Nájemce bere na vědomí, že interiéry kanceláří a provozoven nejsou pojištěny.
8. Elektrické spotřebiče s příkonem nad 2 kW je nájemce oprávněn používat v pronajatých prostorách pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce bere na vědomí, že dodávka energií (elektřina, plyn, tepelná energie, voda) je zajištěna třetí stranou. Pronajímatel nenese zodpovědnost za přerušení dodávek a jiná pochybení ze strany příslušných dodavatelů.
10. Veškeré manipulace, skladování a umisťování těžkých předmětů provádět s ohledem na max. nosnost podlah – umístění zařízení nebo materiálu o větší hmotnosti než 300 kg na 1 m² musí být předem povoleno statikem.
11. Případné úpravy telefonního systému provádět pouze prostřednictvím oprávněné firmy určené pronajímatelem. Jedná-li se o úpravy, které jsou prováděny v zájmu a na žádost nájemce, je povinen nájemce tyto si hradit sám.
12. Nájemce se zavazuje zajistit a uhradit běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor.
13. Likvidace a odvoz komunálního odpadu, tříděného plastu a tříděného papíru zajišťuje za úhradu jednotně pronajímatel.
14. Nájemce se zavazuje zajistit si třídění odpadu a v případě nebezpečného a zvláště nebezpečného odpadu i jeho odvoz a likvidaci v souladu s příslušnými právními předpisy.

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Luděk Šantora
jednatel

.....
Ing. Filip Uhlík
ředitel