

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

Jihočeský kraj

se sídlem: U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice
IČO: 708 90 650 DIČ: CZ 708 90 650

prostřednictvím organizace hospodařící se svěřeným majetkem:

Správa a údržba silnic Jihočeského kraje

právní forma: příspěvková organizace
se sídlem: Nemanická 2133/10, 370 10 České Budějovice
zastoupena: Ing. Andreou Jankovcovou, ředitelkou organizace
IČO: 709 71 641
DIČ: CZ 709 71 641
bankovní spojení: KB České Budějovice
číslo účtu: 51-8903440257/0100
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Českých Budějovicích
odd. Pr, vložka 173, datum zápisu 1.7.2002
jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

JPS J. Hradec s.r.o.

se sídlem: Jarošovská 753/II, 377 01 Jindřichův Hradec
zastoupena: Ing. Milanem Špulákem, jednatelem společnosti
IČO: 260 35 138
DIČ: CZ 260 35 138
bankovní spojení: Moneta money bank a.s.
číslo účtu: 156087683/0600
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Českých Budějovicích
odd. C, vložka 10525, datum zápisu 16.5.2001
tel. kontakt: XXXXXXXXXX
e-mail: XXXXXXXXXX
Korespondenční adresa: Jarošovská 1126/II, 377 01 Jindřichův Hradec
jako „nájemce“ na straně druhé

smlouvu o nájmu nebytových prostor

podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,

I.**Předmět a účel nájmu**

Jihočeský kraj je na základě ustanovení § 1 odst. 1 zákona č. 157/2000 Sb., o přechodu některých věcí, práv a závazků z majetku České republiky do majetku krajů, v platném znění, výlučným vlastníkem mimo jiné provozního objektu č. p.1126/II na st. p. 2386/2 katastrální území a obec Jindřichův Hradec.

Nemovitosti jsou zapsány na Katastrálním úřadě pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště v Jindřichově Hradci na LV č. 2041 pro obec Jindřichův Hradec, katastrální území Jindřichův Hradec.

Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, příspěvková organizace Jihočeského kraje, hospodaří se svěřeným majetkem kraje v rozsahu stanoveném zřizovací listinou schválenou zastupitelstvem Jihočeského kraje pod č. 183/2002/ZK v platném znění a v souladu s čl. VI odst. 2, písm. e) této zřizovací listiny je tuto smlouvu oprávněna uzavřít.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nemovitost - **část budovy č. p. 1126/II na st. p. č. 2386/2 zast. pl. – místnosti ve 3 patře:**

- kancelář č. 303 o výměře 15,3 m²
- kancelář č. 304 o výměře 15 m²
- kancelář č. 305 o výměře 19 m²
- kancelář č. 310 o výměře 15 m²

Pronajatá plocha celkem činí: 64,30 m²

Předmět užívání nájemce za podmínek v této smlouvě uvedených od pronajímatele přebírá do dočasného užívání za účelem podnikatelské činnosti – administrativní práce spojené s činnostmi projektové činnosti ve výstavbě na svůj náklad a na svoje riziko.

Předmět nájmu je v areálu závodu Jindřichův Hradec a jedná se o majetek pro organizaci dočasně neupotřebitelný.

Od nájemného práva nájemce je odvozeno užívací právo jeho zaměstnanců, spolupracovníků dodavatelů a jiných osob, jejichž přístup do budovy a nebytových prostor je nezbytný pro naplnění účelu nájmu.

II.

Doba nájmu

Smlouva je uzavírána *na dobu určitou od 01. 09. 2022 do 31.08.2027.*

III.

Podmínky

Nájemce

- a) Pronajímatel zakazuje provádění jakýchkoliv úprav na předmětu nájmu.
- b) Při ukončení nájmu je povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal.

Pronajímatel

- a) Pro splnění čl. III., bodu a., b. smlouvy u podmínek nájemce, viz výše, poskytne nájemci součinnost.
- b) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do nebytových prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá tyto řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci písemně vždy alespoň 5 dnů předem.

c) Pronajímatel se zavazuje bezplatně nájemci umožnit označení provozovny na orientačních deskách, které se nachází v přízemí budovy, stejně tak umožní užívání poštovní schránky v přízemí.

IV.

Nájemné, splatnost nájemného

Nájemné bylo sjednáno mezi smluvními stranami dohodou a v souladu s interními předpisy organizace a činí [REDAKCE] Kč/m² měsíčně. [REDAKCE] Kč/m²/rok). **Nájemné za měsíc celkem činí [REDAKCE] Kč po zaokrouhlení.**

Náklady vynaložené za dodávku tepla, teplé vody, vodné, stočné, dodávku el. energie, úklidu společných prostor /vyjma kanceláře/ a ostatní služby včetně možnosti používání sociálního zařízení ve společných prostorách včetně hygienického vybavení a informační služby na vrátnici hradí nájemce paušální částkou následovně:

- **cena za služby v základní sazbě DPH ve výši [REDAKCE] Kč/m²/měs.,**
tj. [REDAKCE] Kč/měsíc + platná sazba DPH
- **cena za ostatní služby ve snížené sazbě DPH ve výši [REDAKCE] Kč/m²/měs.,**
tj. [REDAKCE] Kč/měsíc + platná sazba DPH

Tyto částky spolu s částkou za měsíční nájemné vše za období 3 měsíců jsou splatné vždy čtvrtletně, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem k 10. dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, se lhůtou splatnosti nejpozději do 14-ti dnů.

Nájemné za kanceláře č. 303, č. 304, č. 305 a č. 310 z titulu uzavření této smlouvy **za období od 1. 9. 2022 až 30.9.2022 ve výši [REDAKCE] Kč + DPH** bude fakturováno po oboustranném podpisu této smlouvy.

Při nedodržení data splatnosti vzniká pronajímateli právo účtovat úrok z prodlení v souladu s platnými právními předpisy.

Prodlení s placením nájemného, nebo poplatků za služby trávající déle než 2 měsíce, je považováno za podstatné porušení smlouvy a může být pro pronajímatele důvodem pro písemné odstoupení od smlouvy. Pro případ odstoupení od smlouvy je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit do 5-ti dnů od doručení písemného odstoupení. Nebude-li tato povinnost splněna a případné odstoupení od smlouvy, které bylo zasláno na adresu nájemce uvedenou v uzavřené smlouvě, se vrátí jako nedoručené, je pronajímatel oprávněn pronajímané nebytové prostory vyklidit. Vyklizení se provede za účasti třetí osoby.

Vyklizené věci budou sepsány a uskladněny. Obě strany se dohodly, že za každý den tohoto uskladnění je oprávněn pronajímatel účtovat nájemci skladné ve výši 1.500,- Kč denně. Nevyzvedne-li nájemce uskladněné věci do 3 měsíců je pronajímatel oprávněn tyto věci fyzicky zlikvidovat.

Prodlení s placením nájemného, nebo poplatků za služby spojené s užíváním nebytových prostor bude ze strany pronajímatele postiženo smluvní pokutou ve výši 0,05% za každý den prodlení. Tuto smluvní pokutu uhradí nájemce do 14-ti dnů po jejím vyúčtování pronajímatelem.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran**A/ Pronajímatel**

1. má právo na placení sjednaného nájemného.
2. má právo vstupu do objektu za účelem kontroly, zda nájemce užívá nemovitost stanoveným ve smlouvě a zda nedochází ke škodám v souvislosti s užíváním.
3. předat nájemci protokolárně nebytový prostor včetně klíčů od něho tak, aby nájem mohl být realizován v souladu s touto smlouvou. Seznámit nájemce s interními předpisy uvedenými v čl. V bod B 7 a 8 této smlouvy.

B/ Nájemce

1. má povinnost platit sjednané nájemné.
2. je oprávněn využívat předmět nájmu pouze ke stanovenému účelu.
3. není oprávněn jakkoliv zasahovat do charakteru této nemovitosti, nesmí provádět žádné stavební ani jiné úpravy a nesmí její užívání přenechat třetí osobě.
4. je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu a pečovat o čistotu a pořádek na pronajatém místě. Porušení tohoto ustanovení je posuzováno jako podstatné porušení smlouvy a může být důvodem k písemnému odstoupení od smlouvy z důvodu na straně nájemce.
5. je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodě na majetku, je povinen bezodkladně písemně ohlásit pronajímateli potřebu oprav, umožnit jejich provedení, drobné opravy do částky 500,00 Kč jsou nákladem nájemce.
6. je povinen v pronajatých prostorech dodržovat předpisy BOZP.
7. je povinen dodržovat zákon č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, v platném znění, a vyhlášku Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb. o požární prevenci, v platném znění, vnitropodnikový požární řád.
8. je povinen dodržovat ekologii podle zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů, dle vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 8/2021 Sb. Katalog odpadů, a vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 273/2021 Sb. o podrobnostech o nakládání s odpady, vše v platném znění, vnitropodnikový předpis upravující nakládání s odpady.
9. do předmětu nájmu bude mít neomezený přístup (včetně sobot, nedělí, svátků), ale bude zodpovědný za to, že se zaměstnanci a zákazníci budou pohybovat pouze v pronajatých prostorách, užití objektu v jiné době je vázáno na písemný souhlas ředitele závodu SUS JčK J. Hradec.
10. používání jiných elektrických spotřebičů běžné potřeby (např. více kapacitní kopírovací přístroje apod.) musí být předem projednáno a písemně odsouhlaseno pronajímatelem. Nedodržení této povinnosti je považováno za podstatné porušení smlouvy a může být důvodem k odstoupení od smlouvy. V souvislosti s tímto povoluje pronajímatel nájemci používání PC, el. kávovaru, lednice a faxového přístroje.
11. při vjezdu do areálu (na pozemku ve vlastnictví pronajímatele) umístí označení provozovny o velikosti cca 2 m².
12. dále se nájemci doporučuje uzavřít pojistnou smlouvu týkající se veškerého majetku nájemce a činnosti v pronajatých prostorech provozovaných, včetně pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem.

13. pronajímatel podpisem této smlouvy nepřijímá jakoukoliv odpovědnost za peníze, cennosti, případně jakýkoliv další majetek nájemce nacházející se v pronajatých prostorech.
14. nájemce je obeznámen se skutečností, že vstupní hala je monitorována.

VI. Skončení nájmu

Nájem končí:

1. uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
2. na základě oboustranné dohody účastníků smlouvy,
3. výpovědí s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet den po dni, ve kterém byla výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně
4. odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele v případě neplnění smluvních povinností nájemcem dle čl. IV. poslední odst. /prodlení s placením nájemného/ a čl. V. písm. B bod 4 a 10, a to po předchozím písemném upozornění.

Případné užívání pronajaté věci po uplynutí této doby je užíváním bez právního důvodu a smlouva se jím neobnovuje.

Po uplynutí doby nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

V případě, že k poslednímu dni skončení doby nájmu, výpovědní doby či při odstoupení od smlouvy nedojde ze strany nájemce k vyklizení pronajatého nebytového prostoru, zavazuje se tento uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Nájemní vztah se považuje za ukončený předáním pronajatých prostor pronajímateli.

VII. Ostatní ujednání

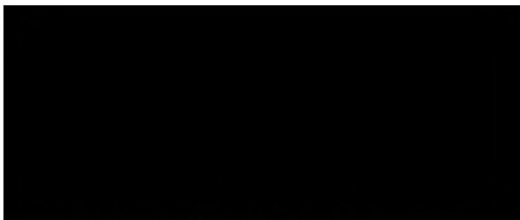
1. Strany smlouvy se dohodly, že výše nájemného a služeb bude jednostranně pronajímatelem v dalších letech upravována pro daný rok nejpozději k datu 31. 3. běžného roku dle inflačního vývoje sděleného Českým statistickým úřadem přepočteným koeficientem za příslušný předcházející rok.
2. V případě porušení některé z povinností uvedených v bodě V./ad B této smlouvy, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit. Pronajímatel má rovněž právo smlouvu vypovědět smlouvou výpovědní doby v případě, že předmět nájmu nezbytně potřebuje pro naplnění předmětu činnosti organizace.
3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem pronajaté nemovitosti.
4. Pokud tato smlouva některé otázky výslovně neupravuje, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem, v platném znění, popř. dalšími obecně závaznými právními předpisy.
5. Veškeré změny či doplňky ke smlouvě musí být učiněny písemnou formou a opatřeny vlastnoručními podpisy obou smluvních stran.

6. Osobní údaje poskytnuté nájemcem jsou nezbytné pro uzavření nájemní smlouvy dle čl. 6 odst. 1 písm. b) obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR) a jejich správcem se stává Správa a údržba silnic Jihočeského kraje. Údaje budou správcem uchovávány v souladu se Spisovým a skartačním řádem. Nájemce má právo požádat správce o přístup ke svým osobním údajům, jejich opravu nebo výmaz, popř. omezení zpracování a vznést námitku proti zpracování. Tyto požadavky budou vždy řádně posouzeny a vypořádány v souladu s příslušnými ustanoveními obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Svá práva uvedená v předchozí větě může nájemce uplatňovat prostřednictvím pověřence pro ochranu osobních údajů Správy a údržby silnic Jihočeského kraje – [REDACTED] [REDACTED] tel. 387021031). V případě, že se bude nájemce cítit poškozený na svých právech, má právo podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů.
7. Strany smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
8. Smluvní strany jsou oprávněny a v případech stanovených zákonem i povinny uveřejnit tuto smlouvu způsobem podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Obě smluvní strany berou na vědomí, že smlouva v takovém případě bude uveřejněna v registru smluv způsobem umožňující dálkový přístup.
9. Pro případ povinnosti uveřejnit smlouvu v registru smluv se smluvní strany dohodly na tom, že uveřejnění v tomto registru provede pronajímatel.
10. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu jejími účastníky. V případě povinnosti zveřejnění smlouvy v registru smluv je účinnost této smlouvy podmíněna zveřejněním v tomto registru.
11. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně způsobilí právně jednat. Po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí, že tato smlouva byla podepsána na základě pravdivých a úplných údajů, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
12. Tato nájemní smlouva byla sepsána ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a nájemce obdrží vyhotovení jedno (1).

V Českých Budějovicích dne : 29 -07- 2022

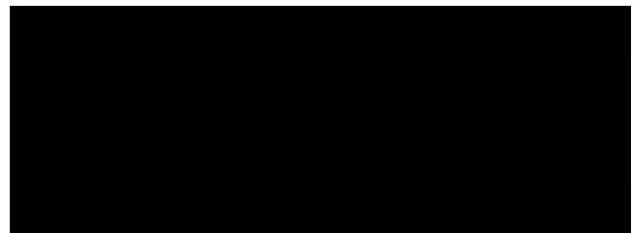
V Jindřichově Hradci dne : 1-8 -08- 2022

Pronajímatel:



Ing. Andrea Jankovcová
ředitelka organizace
Správa a údržba silnic Jihočeského kraje

Nájemce:



Ing. Milan Špulák
jednatel společnosti
JPS J. Hradec s.r.o.

ZKONTROLOVAL

ZKONTROLOVAL