Správa uprchlických zařízení MV
Doručeno 21.09.2022 9:14:47
UT-36216/2022
Listů: 1, příloh:
Nelistinné přílohy: .....

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Stanislav Dobiáš
[redacted]
[redacted] Příbor
[redacted]
kontaktní osoba
[redacted]

(dále jen „**Pronajímatel**")

a

Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra
organizační složka stát

IČO: 604 98 021
sídlo: Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12; poštovní schránka P. O. BOX 110, 143 00 Praha 4
zastoupena: Mgr. et Mgr. Pavel Bacík, ředitel
Telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]
ID DS: 7ruiypv
bankovní spojení: ČNB Praha, č. ú.: 52626881/0710

(dále jen „**Nájemce**")

Číslo smlouvy: 11011

[redacted]

1. PŘEDMĚT NÁJMU

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p.979 na adrese Smetanovo náměstí 2, Ostrava, umístěné na pozemku parc. č. 197, v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané na LV č. 9777, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „**Budova**").

1.2 Pronajímatel touto smlouvou přenechává za níže uvedených podmínek Nájemci do nájmu:

a) prostor sloužící podnikání, o celkové výměře 18,24 m^2, nacházející se ve 1.nadzemním podlaží Budovy, který je specifikován v plánku, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**Prostor**" nebo „**Prostory**") a který je tvořen místností č. 1.28 o ploše 16,56 m^2 – kanceláře a podílem společných prostor o ploše 1,68 m^2,

(dále jen „**Předmět nájmu**").

1.3 Předmět nájmu je blíže specifikován v plánku, tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy.

1.4 Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nájemci Předmět nájmu a Nájemce tento Předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit Pronajímateli Nájemné a Cenu Služeb a plnit další povinnosti dle této smlouvy, to vše za podmínek a způsobem stanoveným v této smlouvě.

1.5 Nájemce je oprávněn užívat spolu s ostatními nájemci Budovy recepci, výtahy a další společné prostory v Budově.

1.6 Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že smluvním stranám nevzniknou žádné nároky, pokud se skutečná plocha Prostor bude odchylovat od plochy uvedené v článku 1.2. této smlouvy nejvýše o 5 %. V případě, že se bude skutečná plocha Prostor odchylovat od plochy uvedené v článku 1.2.této smlouvy o více než 5 %, zavazují se smluvní strany, že uzavřou dodatek k této smlouvě, kterým bude upravena výše celkového Nájemného a Ceny Služeb tak, že jejich výše bude proporcionálně zvýšena, resp. snížena v poměru, v jakém se skutečná plocha Prostor liší od jejich plochy, která je uvedena v článku 1.2.této smlouvy. Dodatek upravující novou výši Nájemného a Cen Služeb se smluvní strany zavazují uzavřít do 30 dní ode dne, kdy kterákoli ze smluvních stran rozdíl ve výměře přesahující 5 % plochy Prostor zjistí a vyzve druhou smluvní stranu k uzavření takového dodatku. Nová výše Nájemného a Cen Služeb bude účinná od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude dodatek uzavřen.

1.7 Nájemce bude užívat Předmět nájmu výlučně k níže uvedenému účelu:

- Ekonomicky nevýdělečná činnost – dislokace pracoviště Státního integračního programu

(dále jen „**Povolené užívání**").

1.8 Nájemce je oprávněn umístit v Prostoru provozovnu a tu označit v souladu s příslušnými právními předpisy. Nájemce je oprávněn na vlastní náklady s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, umístit na Budovu své logo nebo obchodní označení, a to v provedení schváleném Pronajímatelem. Nejpozději ke dni ukončení této smlouvy je Nájemce povinen na své náklady takové logo nebo obchodní označení z Budovy odstranit s tím, že se přiměřeně použijí ustanovení čl. 8 této smlouvy. Nájemce je povinen na své náklady zajistit, aby takové logo či označení bylo vyhotoveno a umístěno v souladu s právními předpisy a rozhodnutími správních orgánů (zejména je povinen si zajistit veškerá povolení či souhlasy správních či jiných orgánů).

1.9 Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu dne **1.10.2022**. O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol, který podepíší obě smluvní strany a ve kterém bude zaznamenán aktuální stav Předmětu nájmu, včetně stavu měřidel ke dni předání Předmětu nájmu(dále jen „**Předávací protokol**"). Nájemce prohlašuje, že je se stavem Předmětu nájmu podrobně seznámen, a v tomto stavu jej od Pronajímatele přebírá.

1.10 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu vždy v souladu s příslušnými kolaudačními rozhodnutími a souhlasy týkajícími se Předmětu nájmu, v souladu s příslušnými správními rozhodnutími, s veškerými ustanoveními této smlouvy a příslušných právních předpisů. Pronajimatel souhlasí s umístěním sídla nájemce. Po skončení nájemní smlouvy je nájemce povinen sídlo zrušit.

2. DOBA NÁJMU, SKONČENÍ NÁJMU

2.1 Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou **od 1.10.2022** (dále jen „**Den zahájení nájmu**") **do 30.9.2026**. (Doba nájmu dle této smlouvy dále jen „**Doba nájmu**".) V případě, že dojde ke zveřejnění smlouvy v registru smluv dle čl. 13.2 této smlouvy později než k 1.10.2022, stanovuje se Den zahájení nájmu nejdříve na den zveřejnění smlouvy v registru smluv.

2.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této smlouvy jedenkrát o 12 měsíců. Pronajímatel toto právo akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu uvedeným způsobem prodloužit. Opce musí být uplatněna tak, že nájemce zašle pronajímateli oznámení o jejím uplatnění nejpozději **do 30.8.2026**. Nájemce není povinen opci uplatnit.

2.3 Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

2.4 Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:

a) Nájemce je v prodlení s plněním jakýchkoliv peněžních závazků dle této smlouvy po dobu delší než 20 dní,

b) Nájemce porušuje zvlášť závažným způsobem své povinnosti dle této smlouvy, a to zejména v případě, kdy Nájemce užívá Předmět nájmu (nebo jeho část) v rozporu s touto smlouvou, včetně situace, kdy Nájemce bez souhlasu Pronajímatele užívá Předmět nájmu (nebo jeho část) pro provozování jiných předmětů činnosti, než je stanoveno v této smlouvě, nebo Nájemce dal Předmět nájmu (nebo jeho část) do podnájmu, či umožnil třetí osobě jinak Předmět nájmu (nebo jeho část) užívat v rozporu s touto smlouvou, nebo Nájemce provede Úpravu, ačkoliv k tomu nebyl dle této smlouvy oprávněn,

c) proti Nájemci a jeho majetku bude zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení anebo je prohlášen úpadek, nebo je povolen způsob řešení úpadku Nájemce, nebo je zahájeno jakékoliv podobné řízení, nebo je podán návrh na likvidaci Nájemce,

d) bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, přičemž tyto změny brání užívání Předmětu nájmu pro Povolené užívání.

e) Předmět nájmu je třeba vyklidit dle pravomocného rozhodnutí soudu či správního orgánu.

Výpovědní doba je v případech uvedených v tomto článku 1 měsíční a počíná běžet den následující po dni doručení výpovědi Nájemci.

2.5 Výpověď dle této smlouvy musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně. Čl. 11.2. této smlouvy tím není dotčen.

2.6 Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2315 OZ.

2.7 Žádná ze smluvních stran není oprávněna tuto smlouvu vypovědět z důvodu změny vlastníka Předmětu nájmu.

3. NÁJEMNÉ

3.1 Nájemné za nájem Předmětu nájmu sjednávají smluvní strany takto:

a) 2.000,- Kč (bez DPH)za 1m2 plochy Prostor ročně, tj. **celkem 36 480,- Kč(bez DPH) ročně**.

Celkové měsíční nájemné za nájem Předmětu nájmu činí 3 040,- Kč (bez DPH)

(dále jen „**Nájemné**").

3.2 Nájemné nezahrnuje žádné provozní náklady související s provozem Předmětu nájmu, náklady za služby poskytované v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu ani náklady na energie. Pronajímatel se rozhodl, že nájem bude podléhat DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy, přičemž toto své rozhodnutí je oprávněn v souladu s právními předpisy jednostranně změnit.

3.3 Nájemce se zavazuje hradit Nájemné Pronajímateli měsíčně, a to vždy nejpozději do 15. dne měsíce, na který je Nájemné hrazeno. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den příslušného kalendářního měsíce.

3.4 Smluvní strany se dohodly, že Nájemné bude každoročně s účinností k 1.7. zvýšeno o procento odpovídající kladnému procentu meziroční inflace v České republice (měřené indexem spotřebitelských cen), vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši Nájemného nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku. Dojde-li k tomu, že Český statistický úřad přestane výše uvedený ukazatel vyhlašovat, sjednávají smluvní strany, že Nájemné bude i nadále zvyšováno o procento odpovídající kladnému procentu meziroční inflace v České republice a pro jeho určení se použije takový údaj, který bude jako oficiální vyhlašován příslušným státním úřadem a nebude-li takový údaj žádným státním úřadem vyhlašován, pak údaj, který bude jako kladné procento meziroční inflace v České republice uváděn v oficiálních materiálech České národní banky, eventuálně Evropské centrální banky. Smluvní strany se dohodly, že Nájemné bude v souladu s tímto článkem poprvé zvýšeno s účinností od 1.7.2023.

3.5 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nemá nárok na poskytnutí slevy z Nájemného v případě, že dojde k omezení možnosti užívání Předmětu nájmu po dobu ne delší než 10 dnů.

4. SLUŽBY A CENA ZA SLUŽBY

4.1 Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci služby spojené s nájmem, jejichž přehled a specifikace jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „**Služby**").

4.2 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli ceny Služeb ve výši účtované dle přílohy č. 2 této smlouvy, a to včetně DPH dle platných právních předpisů. Cena služeb je v Příloze č. 2 uvedena bez DPH (dále jen „**Cena Služeb**" nebo „**Ceny Služeb**").

4.3 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli zálohy na Ceny Služeb, které jsou předmětem vyúčtování dle přílohy č. 2 této smlouvy (dále jen „**Zálohy**"), které budou (po skončení kalendářního roku, a to po dodání vyúčtování poskytovateli/dodavateli Služeb, nejpozději však do 31.12.kalendářního roku následujícího po roce, za který jsou Služby účtovány) Pronajímatelem vyúčtovány, a to způsobem uvedeném v příloze č. 2 této smlouvy. Vznikne-li po porovnání Cen Služeb a Záloh nedoplatek, je tento nedoplatek Nájemce povinen uhradit do 15 dnů ode doručení výzvy Pronajímatele k jeho uhrazení. Vznikne-li přeplatek, bude tento přeplatek Pronajímatelem vrácen Nájemci do 45 dnů. Na přeplatek či nedoplatek bude Pronajímatelem vystaven opravný daňový doklad.

4.4 Nájemce se zavazuje hradit Zálohy a Ceny Služeb, které jsou dle přílohy č. 2 paušální, Pronajímateli měsíčně, a to vždy do 15. dne měsíce, na který je Služba hrazena. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy první den příslušného kalendářního měsíce.

4.5 Nájemce je povinen oznámit prokazatelným způsobem Pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše Nájemného, Záloh a Cen Služeb, zejména vybavenosti či rozsahu poskytovaných činností, které mohou mít vliv na spotřebu energií (voda, el. energie, plyn aj.) či poskytovaných Služeb, a to nejpozději do 30 dnů ode dne kdy změna nastala, přičemž nesplní-li tuto oznamovací povinnost, je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit a zároveň je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli do 5 dnů smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé porušení této povinnosti a uhradit náklady vzniklé Pronajímateli v souvislosti s nesprávným vyúčtováním Služeb mezi další nájemce – konečné spotřebitele, a to do 5 dnů od doručení výzvy k úhradě nákladů.

4.6 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit Zálohy a Ceny Služeb, a to v poměru zvýšení cen/nákladů ze strany poskytovatelů/dodavatelů příslušných Služeb či zvýšení rozsahu poskytovaných Služeb. Nájemce se zavazuje platit poměrně zvýšenou Zálohu a CenuSlužeb pro případ zvýšení cen anebo rozsahu služeb a/nebo energií ze strany poskytovatelů/dodavatelů, a to i dojde-li k zvýšení cen a rozsahu v průběhu roku, a to na základě písemného sdělení Pronajímatele, přičemž k této úpravě může dojít maximálně dvakrát v průběhu kalendářního roku. Na vyžádání Nájemce je Pronajímatel povinen prokázat písemně důvodnost tohoto zvýšení. Pronajímatel se zavazuje písemné sdělení o zvýšení provést nejpozději do 30 dnů před prvním dnem měsíce, od kterého Nájemce bude platit zvýšenou Zálohu a Cenu Služeb. V případě snížení cen či rozsahu Služeb ze strany poskytovatelů/dodavatelů se postupuje obdobně.

4.7 Za přerušení poskytování Služeb mimo kontrolu Pronajímatele, nebo která vznikla z důvodu ohrožení života, zdraví, majetku nebo životního prostředí (dále jen „**Přerušení**") není Pronajímatel odpovědný. Z Přerušení nevzniknou Pronajímateli žádné závazky či odpovědnost vůči Nájemci a Nájemce nemá v žádném případě nárok na slevu z Nájemného či Ceny Služeb ani na jejich snížení.

5. JISTOTA

5.1 Nejpozději do 20dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami a jako podmínku pro předání Předmětu nájmu Nájemci, poskytne Nájemce Pronajímateli zajišťovací vklad ve výši 5 000,- Kč (dále jen „**Jistota**"), a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, pod VS11011, případně na jiný účet Pronajímatele, který Pronajímatel Nájemci písemně oznámí.

5.2 V případě, že Nájemce neuhradí Pronajímateli Jistotu ve výši a lhůtě uvedené v čl. 5.1 této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit, přičemž odstoupení od smlouvy se nedotýká práva Pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, která mají vzhledem ke své povaze zavazovat smluvní strany i po odstoupení od této smlouvy.

5.3 Jistotu si podrží Pronajímatel bez povinnosti vyplácet z ní úrok jako zajištění řádného plnění všech závazků Nájemce podle nebo v souvislosti s touto smlouvou. Nájemce nemá nárok jednostranně započítávat žádné své závazky podle této smlouvy na Jistotu. Dojde-li v době platnosti této smlouvy k prodlení nebo nezaplacení Nájemného, jakékoli jiné částky splatné Nájemcem Pronajímateli nebo jakékoli pohledávky podle této smlouvy nebo s ní související, může být Pronajímatelem, i bez předchozího upozornění Nájemce, příslušná část Jistoty ihned použita na uhrazení tohoto nesplaceného Nájemného nebo jiné částky.

5.4 Nájemce je povinen do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele, uhradit Pronajímateli použitou část Jistoty a doplnit tak Jistotu do její plné výše stanovené dle této smlouvy.

5.5 Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu Předmětu nájmu, jeho vyklizení a řádném předání Pronajímateli, bude nevyčerpaná jistota Nájemci vyplacena takto:

- část Jistoty ve výši 4.000,- Kč bude ponechána pro vyúčtování skutečné Ceny Služeb za kalendářní rok, ve kterém byl nájem ukončen,
- zbývající část nevyčerpané Jistoty bude vyplacena Nájemci do jednoho měsíce po předání Předmětu nájmu Pronajímateli.

6. PLATEBNÍ PODMÍNKY

6.1 Dojde-li k počátku nájmu k jinému dne než k 1.1. kalendářního měsíce, nebo dojde-li k ukončení nájmu k jinému dni než k poslednímu dni kalendářního měsíce, Nájemné a paušálně hrazené Ceny Služeb budou poměrně upraveny.

6.2 První platba Nájemného, Záloh a paušálních Cen Služeb za období ode Dne zahájení nájmu do posledního dne měsíce, do kterého spadá Den zahájení nájmu, bude Nájemcem uhrazena do 15 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude první den kalendářního měsíce následujícího po měsíci, do kterého spadá Den zahájení nájmu.

6.3 Na platby Nájemného, Záloh a Cen Služeb, bude Pronajímatelem Nájemci vystaven daňový doklad. Daňové doklady budou Nájemci pronajímatelem zasílány a doručovány v listinné podobě na doručovací adresu nájemce uvedenou v hlavičce této smlouvy nebo v elektronické podobě do datové schránky ID: 7ruiypv nebo na e-mail [redacted]

6.4 Není-li uvedeno v této smlouvě jinak, je Nájemce povinen hradit Nájemné, Zálohy, Ceny Služeb a další platby dle této smlouvy, na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, případně na jiný účet Pronajímatele, který Pronajímatel Nájemci písemně oznámí.

6.5 Pro vyloučení pochybnosti platí, že data splatnosti Nájemného, Záloh, Cen Služeb, Jistoty a jiných plateb, uvedená v této smlouvě, jsou pro Nájemce závazná i v případě, že by na účetním dokladu vystaveném Pronajímatelem byla stanovena splatnost odlišně.

6.6 Při placení je nutno uvádět vždy číslo smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy, které je variabilním symbolem faktury. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit číslo této smlouvy, a to písemným oznámením doručeným Nájemci. V takovém případě je Nájemce povinen od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém mu bylo oznámení o změně čísla smlouvy doručeno, uvádět při placení jako variabilní symbol faktury - daňového dokladu nové číslo smlouvy. Při nesprávném uvedení variabilního symbolu může být faktura považována na nezaplacenou.

6.7 Každá platba Nájemce bude vždy přiřazena k pohledávce s nejstarší splatností.

6.8 Platby Nájemce dle této smlouvy se považují za uhrazené připsáním příslušné částky na účet Pronajímatele.

7. PRODLENÍ, SMLUVNÍ POKUTY, ÚROKY Z PRODLENÍ

7.1 V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného, Záloh, Ceny Služeb nebo jakékoliv jiné platby, ke které je dle této smlouvy povinen, popř. jejich části, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to do 5 dnů, přičemž trvá-li prodlení déle než pět dní, je dále povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč pro každý jednotlivý případ takového prodlení, a to do 5 dnů.

7.2 V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného, Záloh nebo Ceny Služeb po dobu více než 30 dní, je Pronajímatel oprávněn přerušit dodávky Služeb a může učinit jednostranné opatření, kterým zamezí Nájemci v používání vnitřních rozvodů pro poskytování Služeb dodavateli, s kterými je Nájemce nebo Pronajímatel v přímém odběratelském vztahu a dále je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

7.3 Bude-li Nájemce užívat Předmět nájmu i po zániku nájmu, může Pronajímatel dát podnět orgánům Policie ČR k šetření, zda nejde o spáchání trestného činu.

7.4 Pro případ, že Nájemci skončí nájem dle této smlouvy jakýmkoliv způsobem a Nájemce ke dni skončení nájmu Předmět nájmu nevyklidí a nepředá Pronajímateli, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení, a to do 5 dnů a dále je Pronajímatel i bez předchozí výzvy oprávněn:

a) zamezit Nájemci, jeho zaměstnancům a všem dalším osobám užívajícím Předmět nájmu spolu s Nájemcem přístup k Předmětu nájmu,

b) na náklady Nájemce provést vyklizení všech věcí, nacházejících se v Předmětu nájmu a uložit je do úschovy, přičemž náklady vzniklé vyklizením a náklady za úschovu je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli do 30 dnů od jejich vzniku, přičemž v případě, že Nájemce přes písemnou výzvu doručenou na poslední známou adresu věci uložené v úschově nevyklidí nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je Pronajímatel oprávněn s uschovanými věcmi naložit podle svého uvážení včetně likvidace věcí.

Nájemce výslovně s postupem uvedeným výše v tomto článku této smlouvy souhlasí a svým podpisem na této smlouvě potvrzuje, že Pronajímatele k výše uvedenému postupu v celém rozsahu zmocňuje.

7.5 Nájemce si je také vědom své povinnosti předcházet škodám, a proto se zavazuje veškeré listiny důležité pro podnikání, hodnotné věci apod. ke dni skončení nájmu z Předmětu nájmu vyklidit.

7.6 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel má právo na náhradu škody v plné výši i v případě, že je kryta zcela nebo částečně úroky z prodlení.

7.7 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti Nájemcem v plné výši i v případě, že se k takovému porušení povinnosti Nájemcem vztahuje smluvní pokuta. Uhrazením smluvní pokuty se nárok Pronajímatele na náhradu škody nesnižuje ani z části.

8. ÚPRAVY A ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

8.1 V případě, že účel využití Předmětu nájmu, uvedený na LV v katastru nemovitostí nebo určený v rozhodnutí stavebního úřadu, je v rozporu s účelem využití, uvedeném v čl. 1.7. této smlouvy, je Nájemce povinen do 2 měsíců od podpisu smlouvy zajistit změnu ve využití Předmětu nájmu nebo její části u příslušného stavebního úřadu.

8.2 Během Doby nájmu je Nájemce oprávněn provádět stavební či jiné úpravy nebo změny Předmětu nájmu (dále jen „**Úpravy**"), pouze pokud taková Úprava bude předem písemně výslovně odsouhlasena Pronajímatelem. Jestliže se smluvní strany výslovně písemně nedohodnou jinak, platí, že veškeré náklady spojené či související s provedením jakékoli Úpravy nese Nájemce. Nájemce je vždy odpovědný za zajištění veškerých veřejnoprávních povolení a jiných případných souhlasů nezbytných pro realizaci Úprav.

8.3 Ke dni ukončení této smlouvy, a to z jakéhokoliv důvodu, je Nájemce povinen na své náklady odstranit veškeré Úpravy provedené na nebo v Předmětu nájmu Nájemcem, ledaže Pronajímatel Nájemci písemně sdělí, že na odstranění netrvá. Nájemce je povinen Pronajímatele před odstraněním jakýchkoliv provedených Úprav o tomto plánovaném kroku informovat a bez jeho předchozího písemného souhlasu nesmí Nájemce k odstranění Úprav přistoupit. Pokud Pronajímatel Nájemci sdělí, že na odstranění některých úprav či změn netrvá, není Nájemce oprávněn je z Předmětu nájmu odstranit a v případě, že je to nutné, je povinen převést na Pronajímatele vlastnické právo k nim, a to bezúplatně. Jestliže se Strany výslovně nedomluví jinak, není Nájemce oprávněn požadovat jakoukoliv kompenzaci za jakékoliv Úpravy, které budou ponechány v Předmětu nájmu.

8.4 Nájemce je povinen na své náklady předat Pronajímateli kopie veškeré dokumentace vztahující se k jakýmkoliv Nájemcem prováděným stavebně technicky významným Úpravám, a to bez prodlení po dokončení takových Úprav.

8.5 V případě, že by v důsledku provádění Úprav Nájemcem došlo k jakékoliv závadě na nebo v Předmětu nájmu (nebo jeho částech), je Nájemce povinen takovou závadu bez zbytečného odkladu na své náklady odstranit. Pokud Nájemce neodstraní takovou závadu nejpozději do 14 dnů ode, kdy k závadě došlo, nebo kdy se závada projevila, je Pronajímatel oprávněn zajistit odstranění závady sám nebo třetí osobou a požadovat po Nájemci úhradu veškerých nákladů účelně a hospodárně vynaložených na odstranění závady třetí osobou. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli tyto náklady do 10 dnů po doručení výzvy Pronajímatele k jejich úhradě, a to na účet sdělený Pronajímatelem v této výzvě. Pro vyloučení pochybností platí, že v případě, že by závada na/v Předmětu nájmu (nebo jeho části) způsobila, že Předmět nájmu (nebo jeho část) není způsobilý, a to zcela nebo částečně, k Povolenému užívání, nemá Nájemce nárok na slevu z Nájemného, poskytnutí náhradního Předmětu nájmu, ani na žádné jiné plnění ze strany Pronajímatele kompenzující ztížené či znemožněné užívání Předmětu nájmu (nebo jeho části).

8.6 Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli skutečnou škodu, která vznikne Pronajímateli nebo na, resp. v Předmětu nájmu (nebo jeho částech) v souvislosti s prováděním jakýchkoliv Úprav Nájemcem, a to na základě výzvy Pronajímatele k náhradě škody.

8.7 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností platí, že ustanovení článků 8.1. až 8.6. této smlouvy se vztahuje na Úpravy provedené Nájemcem či Pronajímatelem pro Nájemce, jak před započetím Doby nájmu, tak i během nebo po skončení Doby nájmu a bez ohledu na to, zda Úpravy provedené Nájemcem byly Pronajímatelem odsouhlaseny či nikoliv.

8.8 V případě, že Nájemce provede v Předmětu nájmu jakoukoli Úpravu, ačkoliv nejsou splněny podmínky stanovené touto smlouvou, za kterých je Nájemce oprávněn Úpravu provést, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za každé jednotlivé porušení smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, a to do 5 dnů.

9. OPRAVY A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU NÁJMU

9.1 Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu, revize a běžné opravy Předmětu nájmu, zejména Prostor a jejich vybavení, zejména, nikoliv však výlučně, každodenní úklid, běžné opravy ve vnitřních prostorách Prostoru, kontroly, pravidelný servis, revize a opravy elektrických zařízení (včetně výměny žárovek a údržby, revizí a oprav technického zařízení a vybavení Prostor uvedeného v Předávacím protokolu) a dalšího vybavení Prostoru instalovaných Nájemcem v předepsaných lhůtách, mimo oprav týkajících se vad Budovy nebo technických zařízení a vybavení provozovaných Pronajímatelem, pokud nebyly způsobeny Nájemcem. Pro účely této smlouvy ze za běžnou opravu považuje oprava nepřesahující částku 10.000,- Kč v jednotlivém případě, která se každoročně k 1.7 zvyšuje o koeficient inflace, počínaje rokem 2023.

9.2 Nad rámec výše uvedeného v bodě 9.1.této smlouvy se Nájemce zavazuje k zajišťování zasklívání oken, výloh a dveří, výměně podlahových ploch a krytin a nachází-li se v Předmětu nájmu chladící a mrazicí boxy, bude Nájemce rovněž zajišťovat jejich údržbu a opravy, přičemž zařízení a vybavení pořízené Nájemcem na svůj náklad je Nájemce povinen opravovat a udržovat v celém rozsahu sám na své náklady.

9.3 Nájemce je povinen provádět veškerou údržbu a opravy ve vztahu k Úpravám Prostoru provedeným Nájemcem a ve vztahu k zařízení a vybavení v Prostoru nainstalovanému Nájemcem.

9.4 Nájemce je povinen k opravě veškerých poškození v/na Prostoru, které způsobil Nájemce, jeho zaměstnanci nebo návštěvníci Nájemce v nebo na Prostoru.

9.5 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu jakýchkoliv oprav, které má dle této smlouvy provést Pronajímatel, jinak Nájemce odpovídá za škodu tím způsobenou. Nájemce je rovněž povinen umožnit Pronajímateli po jeho předchozí výzvě vstup do/na Předmětu nájmu za účelem provedení oprav, které má dle této smlouvy provést Pronajímatel.

9.6 Pronajímatel je povinen na své náklady provádět údržbu a opravu Budovy a jejích společných prostor, střechy a konstrukce Budovy. Střecha zahrnuje konstrukci a krytinu střechy, včetně okapů a svodů dešťové vody, a konstrukční části přístupu na a ze střechy (tj. konstrukční část schodišť s výjimkou zábradlí, atd.). Budovou se pro účely tohoto článku smlouvy rozumí rovněž veškeré konstrukční prvky Budovy, jako jsou základy (kromě povrchu podlah), nosné zdi a zdi, které není možné přemístit, sloupy a nosné pilíře, pokud mají konstrukční funkci, konstrukční části podlah a stropů, fasáda, včetně omítky fasády. Pronajímatel je povinen na své náklady provádět údržbu a opravu veškerého technického zařízení, které je pevně spojeno s Budovou, pokud nebylo instalováno Nájemcem, mimo technického zařízení a vybavení uvedeného v Předávacím protokolu dle čl. 9.1. této smlouvy.

9.7 Pronajímatel je povinen provádět veškeré opravy v případě, že je část Předmětu nájmu, které se vady týkají, v záruce. Předchozí věta však neplatí pro vady, byť v záruce, které se vztahují nebo se vyskytnou na Úpravách provedených Nájemcem během Doby nájmu.

9.8 V souvislosti s veškerými vadami, které je dle této smlouvy povinen opravovat Pronajímatel, je Pronajímatel povinen opravit vadu bez zbytečného odkladu poté, co mu byla Nájemcem písemně oznámena potřeba opravy.

9.9 V případě prodlení Nájemce s provedením oprav či údržbou za kterou odpovídá, je Pronajímatel oprávněn zajistit provedení dané opravy či údržby na náklady Nájemce.

10. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN, ODPOVĚDNOST

10.1 Vedle práv a povinností, které smluvním stranám vyplývají z ostatních ustanovení této smlouvy, mají smluvní strany následující práva a povinnosti.

10.2 Pronajímatel je oprávněn:

a) v případě bezprostředně hrozícího nebezpečí vstoupit na/do Předmětu nájmu kdykoliv na své nebezpečí, a to za účelem odvrácení tohoto nebezpečí; Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o takovém vstupu na/do Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu po vstupu, bude-li to možné, jinak bez zbytečného odkladu po té, co to bude vzhledem k okolnostem možné,

b) po celou Dobu nájmu nakládat s Předmětem nájmu jakýmkoliv způsobem, který nebude mít vliv na Povolené užívání, zejména, nikoliv však výlučně je Pronajímatel oprávněn zřídit k Předmětu nájmu zástavní právo, což Nájemce bere podpisem této smlouvy výslovně na vědomí a souhlasí s tím.

10.3 Pronajímatel se zavazuje:

a) umožnit nájemci užívání Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou,

b) poskytovat nájemci Služby dle této smlouvy,

c) provádět opravy Předmětu nájmu přesahující rámec závazku Nájemce,

d) provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny Předmětu nájmu jen se souhlasem Nájemce; jsou-li však změny a podstatné změny prováděny na základě příkazu příslušného státního orgánu nebo na základě stavebního ohlášení nebo povolení příslušeného stavebního úřadu, je Nájemce bez dalšího povinen tyto změny umožnit.

10.4 Nájemce se zavazuje:

a) užívat Předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v této smlouvě (pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že vylučují použití ustanovení § 2304 OZ) a dále provádět jakékoliv stavební úpravy nebo jiné podstatné změny včetně změny účelu užívání Předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,

b) nepřenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě nebo umožnit třetí osobě Předmět nájmu či jeho část jakkoliv užívat, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,

c) nepostupovat a převádět svá práva a povinnosti dle této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,

d) oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch úprav, které má provádět Pronajímatel,

e) umožnit kdykoli Pronajímateli, na základě předchozího oznámení Pronajímatele, vstup a prohlídku Předmětu nájmu, přičemž Nájemce nebude mít z tohoto důvodu právo na slevu nebo snížení Nájemného,

f) zajišťovat bezpečnost a hygienu práce v souladu s platnými ČSN, předpisy a vyhláškami a podle příslušných hygienických předpisů,

g) nerušit provozem a svou činností ostatní uživatele Budovy, případně uživatele okolních domů a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv Pronajímatele nad rámec daný touto smlouvou,

h) že v případě vzniku úrazu za tento úraz v plném rozsahu odpovídá Nájemce, a provádí veškerá šetření a opatření v souladu s ust. § 105 zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce a Nařízením vlády č. 201/2010 Sb., přičemž Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět namátkové kontroly dodržování předpisů BOZP,

i) hradit vzniklé škody, které by Pronajímateli vznikly v důsledku provozní činnosti Nájemce, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude Nájemce v přímém odpovědnostním vztahu,

j) dodržovat ustanovení domovního řádu týkající se užívání Předmětu nájmu, je-li vydán,

k) nést odpovědnost za požární ochranu, požární zabezpečení technologií a požárně bezpečnostního zařízení v Předmětu nájmu, kdy tato povinnost Nájemci jako provozovateli činnosti vyplývá ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně,

l) Nájemce je povinen zajistit dodržování všech ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhl. č. 246/2001 Sb.,

m) jako provozovatel činnosti je Nájemce povinen vyhodnotit dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, všechna kritéria vztahující se k provozované činnosti a o jakékoliv změně provedené Nájemcem, je Nájemce povinen podat písemnou informaci Pronajímateli,

n) nést odpovědnost za instalaci, provoz, kontroly, údržbu a opravy požárně bezpečnostních zařízení a hasicích přístrojů a provádění preventivních požárních prohlídek v Předmětu nájmu vyjma společných prostor Budovy (jsou-li Předmětem nájmu), školení zaměstnanců ve lhůtách stanovených vyhl. č. 246/2001 Sb.,

o) vést dokumentaci požární ochrany v Předmětu nájmu vyjma společných prostor Budovy (jsou-li Předmětem nájmu) a do této dokumentace zapracovat požadavky, které vyplývají z dokumentace pronajatého objektu (požárně bezpečnostní řešení, dokumentace PO Pronajímatele apod.),

p) umožnit Pronajímateli provádět kontrolu, zda ze strany Nájemce jsou plněny povinnosti dodržování předpisů o požární ochraně v souladu s právními předpisy a ujednáním této smlouvy, po upozornění na na zjištěné nedostatky a závady tyto odstranit ve lhůtě stanovené Pronajímatelem, jinak bez zbytečného odkladu,

q) na vyzvání zpřístupnit Pronajímateli a dalším oprávněným osobám v Předmětu nájmu přístup k stávajícím elektrickým rozvaděčům a na požádání předložit periodické revizní zprávy včetně technických protokolů o odstranění zjištěných závad,

r) zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti elektrického zařízení instalovaného Nájemcem po celou Dobu nájmu,

s) dodržovat povinnosti původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a likvidovat tento odpad dle příslušných právních předpisů,

t) nezatěžovat podlahu v Předmětu nájmu zatížením přesahujícím 200 kg/m2, neprodleně po zjištění odstranit takové zatížení a zároveň uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé porušení této povinnosti,

u) instalaci měřících a regulačních přístrojů v souvislosti s poskytovanými Službami si zajistit na své náklady; pro případ, že Nájemce nedodrží závazek uvedený v předchozí větě a/nebo bude prokázáno ovlivňování měření nebo zásahu do systému rozvodného zařízení Nájemcem ve svůj prospěch a v neprospěch ostatních odběratelů, a/nebo neumožní-li Nájemce odečet instalovaného měřidla, Nájemce souhlasí, že při vyúčtování dodávky SV bude nájemci vyúčtována poměrná část nákladu na dodávku SV ve výši:

   - průměrné spotřeby SV dle minulého zúčtovacího období zvýšená na dvojnásobek v případech, kdy nedošlo ke změně odběrových poměrů,
   - v případech, kdy není známá výše odběru nebo při změně odběrových poměrů ve výši směrného čísla roční spotřeby vody v souladu s vyhl. č. 428/2001 Sb. zvýšeného na dvojnásobek,

v) zajišťovat Předmět nájmu proti poškození a zničení,

w) ponechat stávající zábranné prostředky a zabezpečovací techniku v původním stavu a v případě požadavku na jejich změnu projednat tuto s Pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas,

x) sdruží-li se Nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu Pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z této smlouvy, přičemž porušení této povinnosti zakládá právo Pronajímatele od této smlouvy odstoupit, přičemž odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce po té, co písemný projev vůle o odstoupení došel Nájemci,

y) neprodleně Pronajímateli písemně oznámit:

   - dojde-li ke změně v registraci plátce k DPH a od kterého data,
   - změny týkající se obchodního označení Nájemce, místa či sídla podnikání, kontaktních údajů (telefon, e-mail) a požadavku na změnu doručovací adresy,

z) nevnést na nebo do Předmětu nájmu jakékoli škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, ropné produkty, azbest, nebo azbest obsahující materiály, nebo infekční materiály, vyjma vhodných úklidových (čistících) materiálů vnášených do Předmětu nájmu v množství obvyklém pro úklid (nikoliv prodej či skladování), za předpokladu, že takové materiály budou řádně uloženy, přičemž budou-li v Předmětu nájmu nebo na něm zjištěny nebezpečné materiály, a pokud byly vneseny v rozporu s předchozí větou, pak Nájemce neprodleně, jakmile se to dozví, nebo o tom obdrží písemné vyrozumění, na své náklady takovéto nebezpečné materiály z Předmětu nájmu odstraní,

aa) po celou Dobu nájmu zanechat pro případ mimořádné události na recepci Budovy zapečetěnou obálku s klíči od všech Prostorů a seznam osob, včetně jejich telefonních čísel a adres, které je možno kontaktovat v případě této mimořádné události; po Dobu nájmu nelze uložené a zabezpečené klíče Nájemci, jeho zaměstnancům a jiným osobám vydat; Pronajímatel, recepční nebo strážní služba může vydat klíče jen v případě hrozícího nebezpečí (požár, únik vody apod.); o použití těchto klíčů se vede zvláštní záznam s uvedením data, času a důvodu použití, přičemž Pronajímatel je povinen Nájemce v nejbližší možné době seznámit s důvodem zásahu; vznikne-li mimořádná událost a do Předmětu nájmu nebude možno vstoupit z důvodu nepředání klíčů Pronajímateli dle ujednání tohoto bodu, odpovídá Nájemce za vzniklou škodu v plném rozsahu,

bb) po skončení nájmu předat uvolněný, vyklizený, vymalovaný a uklizený Předmět nájmu se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně doložení poslední revizní zprávy elektroinstalace a v případě nedoložení revize uhradit Pronajímateli náklady s revizí spojené, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, přičemž Nájemce je povinen poskytnou součinnost při sepisu protokolu o předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli a tento protokol podepsat.

11. OZNÁMENÍ A DORUČOVÁNÍ

11.1 Smluvní strany se výslovně dohodly, že není-li v této smlouvě uvedeno jinak, budou veškeré písemnosti, zejména týkající se změn a zániku této smlouvy, doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, případně na jiné adresy, které budou smluvní stranou písemně oznámeny druhé smluvní straně nebo na adresu sídla uvedenou v obchodním rejstříku.

11.2 Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, doručování je prováděno osobně, provozovatelem poštovních služeb formou doporučeného dopisu s dodejkou nebo kurýrní službou. Písemnost se považuje za doručenou:

a) dnem, kdy ji smluvní strana, která je adresátem, převzala, nebo

b) třetím pracovním dnem následujícím po odeslání doporučeného dopisu s dodejkou při doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, nebo

c) dnem, kdy její převzetí smluvní strana výslovně odmítla.

11.3 Smluvní strany prohlašují, že prokazatelným doručením písemného projevu vůle jedné smluvní strany druhé smluvní straně na výše uvedenou adresu této smluvní strany se písemnosti dostanou do sféry její dispozice. To platí i pro případ, že smluvní strany změní místo doručení, ale tuto změnu neoznámí ve smyslu výše uvedeného druhé smluvní straně. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou si vědomy, že v těchto případech se nevyžaduje, aby adresát projevu vůle se s jeho obsahem přímo seznámil.

12. JINÁ UJEDNÁNÍ

12.1 Ve smyslu § 2234 OZ má Pronajímatel právo zadržet na úhradu pohledávky vůči Nájemci movité věci, které má nájemce v Předmětu nájmu.

12.2 Pronajímatel má právo kdykoli postoupit nebo převést třetí straně práva a závazky vyplývající s této smlouvy, ať již vcelku nebo zčásti.

12.3 Nájemce není oprávněn započíst proti Nájemnému, Ceně Služeb a/nebo jakýmkoliv dalším platbám podle této smlouvy žádné své pohledávky vůči Pronajímateli.

12.4 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn svou pohledávku za Pronajímatelem vyplývající z této smlouvy postoupit nebo ji zajistit zástavním právem.

12.5 Nájemce souhlasí s tím, aby Pronajímatel za účelem sjednání a uzavření smlouvy zjišťoval, zpracovával a uchovával v písemné, listinné a automatizované podobě jeho osobní údaje ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.

12.6 Platby dle této smlouvy se považují za uhrazené dnem připsání na účet příslušné smluvní strany.

13. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

13.1 Tato smlouva byla uzavřena v souladu s českým právem a řídí se platnými právními předpisy České republiky.

13.2 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zvěřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, Zveřejněním smlouvy v registru smluv provede nájemce.

13.3 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

13.4 Pokud by jakékoli ustanovení této smlouvy bylo neplatné, nicotné nebo nevymahatelné, pak neplatnost, nicotnost ani nevymahatelnost tohoto ustanovení nezpůsobí neplatnost, nicotnost ani nevymahatelnost celé smlouvy. V tomto případě nahradí smluvní strany toto neplatné, nicotné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, které svým obsahem a účelem bude co možná nejbližší obsahu a účelu neplatného, nicotného a/nebo nevymahatelného ustanovení.

13.5 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 obdrží Pronajímatel a 1 Nájemce.

Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své skutečné a svobodné vůle, že si smlouvu řádně a pozorně přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními

V Ostravě dne 20.9.22

[redacted]

Pronajímatel: **Stanislav Dobiáš**

V Brně dne 26-09-2022

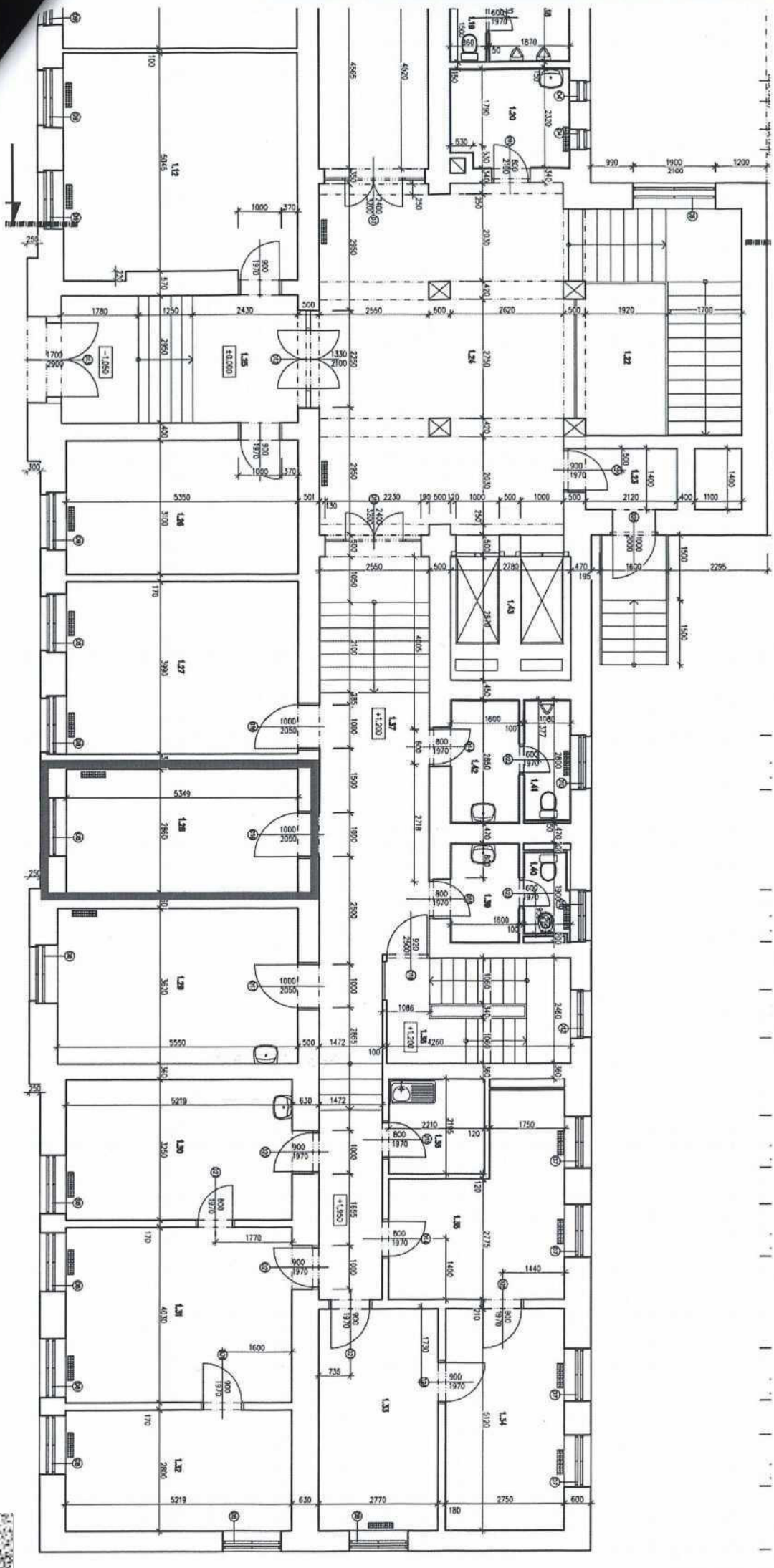
[redacted]

Nájemce: **Mgr. et Mgr. Pavel Bačík**

MINISTERSTVA VNITRA 1

Přílohy:

Příloha č. 1. - Grafické vyznačení Předmětu nájmu
Příloha č. 2. - Seznam Služeb, Zálohy a Ceny Služeb



Příloha č. 2

Objekt: Brick House

Seznam služeb			
1. Služby podléhající vyúčtování	**Výše zálohy za 1 m2 měsíčně (v Kč)**	**plocha v m2**	**Celková výše zálohy měsíčně (v Kč)**
a) Elektrická energie	22,00 Kč	18,24	401
b) Plyn	0,00 Kč	18,24	0
c) TUV	0,00 Kč	18,24	0
d) SV_TUV	0,00 Kč	18,24	0
e) Vodné SV	3,00 Kč	18,24	55
f) UT	18,00 Kč	18,24	328
Celkem služby podléhající vyúčtování			**784**
2.a Služby paušální	**Výše zálohy za 1 m2 měsíčně (v Kč)**	**plocha v m2**	**Celková výše zálohy měsíčně (v Kč)**
recepce	17,00 Kč	18,24	310
ostraha - Po - Pá - 06:00 - 21:00 hod.	8,00 Kč	18,24	146
EZS+CCTV+EPS	5,00 Kč	18,24	91
PO+BOZP	0,60 Kč	18,24	11
výtahy	3,00 Kč	18,24	55
úklid společných prostor	7,00 Kč	18,24	128
úklid venkovních prostor	1,50 Kč	18,24	27
odvoz odpadu	2,50 Kč	18,24	46
deratizace	0,50 Kč	18,24	9
správa objektu	4,00 Kč	18,24	73
drobný materiál	1,00 Kč	18,24	18
úklid kanceláří	25,00 Kč	0	0
Celkem služby paušální			**914**
Celkem měsíčně (v Kč) bez DPH			**1698**

Cena Služeb

1. Cena Služby uvedené **v bodě 1. pod písm. a) výše této přílohy** bude vyúčtována Pronajímatelem Nájemci podle poměru velikosti plochy

2. Cena Služby uvedené **v bodě 1. pod písm. b) výše této přílohy** nebude Pronajímatelem Nájemci poskytována.

3. Cena Služby uvedené **v bodě 1. pod písm. c) výše této přílohy** bude vyúčtována Pronajímatelem Nájemci takto:
- 30% ceny bude vyúčtováno dle poměru přepočtené podlahové plochy Prostoru k celkové přepočtené podlahové ploše pronajatelných prostorů
- 70% ceny bude vyúčtováno dle přílohy č. 12 k vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 120/2011 Sb., mimo měření podružnými vodoměry u konkrétních odběratelů/nájemců (u kterých bude spotřeba vyúčtována na základě zjištěných odečtů z podružného měřidla), a to jako cena nákupní průměrná, stanovená poskytovatelem/dodavatelem této Služby, včetně ceny za její distribuci a služby,

přičemž přepočtenou podlahovou plochou Prostoru se rozumí součet přepočtených podlahových ploch místností tvořících Prostor a přepočtenou podlahovou plochou místnosti tvořící Prostor se rozumí plocha každé místnosti tvořící Prostor x koeficient jednotlivé místnosti, který bude stanoven v souladu s přílohou č. 1 vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb. Přepočtenou podlahovou plochou pronajatelných prostorů Budovy se rozumí plocha každé pronajatelné místnosti Budovy x koeficient každé jednotlivé místnosti, který je stanoven v souladu s přílohou č. 1 vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb.

4. Cena Služeb uvedených **v bodě 1. pod písm. d) až e) výše této přílohy** bude vyúčtována Pronajímatelem Nájemci dle Přílohy č. 12 k vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 120/2011 Sb., mimo měření podružnými vodoměry u konkrétních odběratelů/nájemců (u kterých bude spotřeba

5. Cena Služby uvedené **v bodě 1. pod písm. f) výše této přílohy** bude vyúčtována Pronajímatelem Nájemci podle poměru přepočtené

6. Ceny Služeb uvedených v bodě 2. výše této přílohy jsou paušální a nepodléhají vyúčtování.

Ustanovení smlouvy a této její přílohy mají přednost před ustanoveními vyhlášky MMR č. 120/2011 Sb. a vyhlášky MMR č. 269/2015 Sb. Ustanovení

Vznikne-li po porovnání skutečných nákladů a sjednané ceny nedoplatek nebo přeplatek, bude vystaven opravný daňový doklad.

Seznam zkratek:

TUV – teplá užitková voda
SV-TUV – studená voda pro ohřev teplé užitkové vody
SV - studená voda
ÚT – ústřední topení
EZS – Elektronický zabezpečovací systém
CCTV – uzavřený kamerový okruh – užití kamer pro sledování prostor
EPS – Elektronický protipožární systém
VZT - Vzduchotechnika
PO+BOZP - požární ochrana a bezpečnost zdraví při práci
MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj