**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

**Biskupství královéhradecké**

zastoupené Mons. Janem Vokálem, biskupem

se sídlem v Hradci Králové, Velké náměstí 35/44, PSČ 500 03

IČ: 004 45 134

DIČ: CZ00445134

REG.: v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury, číslo evidence 8/1-04/1994

bankovní spojení: ………….

zastoupené společností PSN s.r.o. na základě příkazní smlouvy, kterou zastupuje Mgr. Ondřej Heřman (na základě plné moci – příloha č. 2)

se sídlem v Praze 3, Seifertova 9, PSČ 130 00

IČ: 170 48 869

DIČ: CZ17048869

REG.: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka č. 1671

**dále jen ,,pronajímatel**

**a**

**Česká republika – Ministerstvo práce a sociálních věcí**

zastoupená Mgr. Ladislavem Šimánkem, ředitelem odboru vnitřní správy

se sídlem Na Poříčním právu 376/1, 128 01 Praha 2 – Nové Město

IČ: 00551023

tel.: …………..

email: …………………….

**dále jen ,,nájemce**

uzavřeli tuto nájemní smlouvu podle zák. č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů:

**I. Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je na základě Kupní smlouvy ze dne 9. 4. 2019 vlastníkem pozemků označených jako stavební parcely č. parc. st. 243/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jejichž součástí je dům čp. 168 (obč. vyb.) část obce Zelené Předměstí, v ulici Pernerova, obec Pardubice, katastrální území Pardubice, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory **č**. **311/2; 311/3; 311/4; 311/5; 311/6; 311/7; 313 a 314 o celkové ploše 210 m² ve 4. nadzemním podlaží** výše uvedené administrativní budovy. Přesné umístění prostor je vyznačeno v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1 (dále jen nebytové prostory). Tyto nebytové prostory byly předány podle předávacího protokolu, podepsaného smluvními stranami v den skutečného předání.

3. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům a obchodním partnerům průchod přes společné prostory domu k výše uvedeným pronajatým nebytovým prostorům bez omezení, a to ve dnech pondělí až pátek od 6 hod. do 20.30 hod. V případě, že nájemce pronajímatele písemně požádá o umožnění vstupu do objektu nad rámec výše uvedené otvírací doby, je ten povinen mu přidělit vstupní kartu k elektronickému zabezpečení včetně kódu ke kartě. Nájemce potvrdí svým podpisem na předávacím protokolu, že byl seznámen s funkcí a provozem elektronického zabezpečení budovy. Karta bude vydána oproti vrátné kauci ve výši 150,- Kč, která bude nájemci vrácena při jejím vrácení na konci pronájmu. V případě poškození nebo ztráty vstupní karty je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

**II. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. této smlouvy v souladu se stavebním určením za účelem **zřízení a provozu kancelářských prostor v souladu s činností nájemce** (výkon veřejné správy).
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým v této smlouvě.

**III. Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **od 1. 11. 2022 do 31. 10. 2030.**
2. Nájemní vztah zaniká:

a) uplynutím sjednané doby nájmu,

b) písemnou dohodou,

c) písemnou výpovědí bez udání důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,

d) způsobem uvedeným v odst. 3. tohoto článku.

1. V případě, že:
2. nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu se smlouvou,
3. nájemce nebo osoby, které s ním nebytové prostory užívají, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
4. nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
5. nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo měsíčních částek a měsíčních paušálních plateb na služby poskytované s užíváním pronajatých nebytových prostor, jednává se výpovědní lhůta čtrnáctidenní a běží ode dne následujícího po doručení výpovědi nájemci.

**IV. Cena nájmu a služeb**

1. Měsíční nájemné bylo stanovené dohodou a činí bez služeb **42 614,- Kč** (slovy: čtyřicet dva tisíc šest set čtrnáct korun českých). Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem měsíčními splátkami na základě pronajímatelem vystavené faktury vždy prvního pracovního dne v měsíci, ve kterém je nájemné placeno. Termín splatnosti této faktury je vždy do 15. dne každého běžného měsíce, ve kterém byla faktura vystavena, pokud není fakturou stanoven pozdější termín splatnosti. Nájemné se hradí na účet č. 5220014861/5500, variabilním symbolem bude číslo faktury. Cena nájemného nezahrnuje daň z přidané hodnoty.
2. Dojde-li ke skončení nájemního vztahu před skončením sjednané doby nájmu, zavazuje se nájemce k zaplacení smluvní pokuty ve výši 13 % nájemného za zbývající období (tedy 13 % ze součtu měsíčního nájemného za zbývající období do konce doby nájmu).
3. Smluvní strany se dohodly, že výše měsíčního nájemného a měsíční paušální platby za služby dle odst. 3 tohoto článku Smlouvy se vždy k 1.1. roku následujícího zvýší o průměrnou roční míru inflace za předcházející rok, měřené indexem spotřebitelských cen podle Českého statistického úřadu. Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z výše nájemného za předcházející rok; při stanovení výše upravených měsíčních paušálních plateb se vychází z poslední výše paušálních plateb dle odst. 4 a 6 tohoto článku Smlouvy. Nebude-li nájemné a paušální platby za některý měsíc s ohledem na datum zveřejnění indexu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem o míru inflace navýšeno, je nájemce povinen doplatek rozdílu vzniklý vlivem indexu spotřebitelských cen doplatit s nejbližší platbou tak, jak je uvedeno následovně. Výši průměrné roční inflace a jí odpovídající zvýšení měsíčního nájemného a měsíční paušální platby za služby sdělí pronajímatel nájemci písemně. Pronajímatel vystaví fakturu, kterou doúčtuje rozdíl mezi v kalendářním roce již provedenými měsíčními platbami nájemného a měsíčním nájemným zvýšeným a dále měsíčními paušálními platbami za služby a zvýšenými měsíčními paušálními platbami za služby. Poprvé se provede valorizace nájemného a paušálních plateb za služby v roce 2024 a pak stejně v letech následujících po celou dobu trvání nájmu.

4. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci následující služby:

* dodávku elektrické energie pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory
* dodávku tepla pro pronajaté nebytové prostory a pro společné prostory
* služby (úklid včetně hygienického materiálu, recepce, ostraha, odvoz odpadků),
* dodávka pitné vody, odvod odpadních vod a odvod srážkové vody
* služby spojené s údržbou a správou nemovitosti

a nájemce se za tyto služby zavazuje hradit následovně:

Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli:

**Měsíční částky – dílčí plnění**, u nichž je splatnost a způsob placení shodný s úhradou nájemného a které podléhají vyúčtování, a to ve výši:

1. **3 213,- Kč** + DPH v zákonem stanovené výši na dodávku elektrické energie pro pronajaté prostory,
2. **3 213,- Kč** + DPH v zákonem stanovené výši na dodávku tepla pro pronajaté prostory, dále jen „**Měsíční částky**“.

**Měsíční paušální platby,** u nichž je splatnost a způsob placení shodný s úhradou nájemného a které nepodléhají vyúčtování, a to ve výši:

1. **8 190,- Kč** + DPH v zákonem stanovené výši za služby (úklid včetně hygienického materiálu, provoz recepce, ostrahu objektu, odvoz odpadků),
2. **525,- Kč** + DPH v zákonem stanovené výši za dodávku pitné vody, odvod odpadních vod, odvod srážkové vody,
3. **357,- Kč** + DPH v zákonem stanovené výši za dodávku elektřiny pro společné prostory,
4. **357,- Kč** + DPH v zákonem stanovené výši za dodávku tepla pro společné prostory, dále jen „**Měsíční paušální platby**“.

5. Vyúčtování skutečných nákladů služeb, na které platí nájemce Měsíční částky, bude pronajímatelem provedeno vždy ročně nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne doručení vyúčtování příslušné služby od dodavatele, nejpozději však do 31.5. následujícího roku. Kritériem pro rozúčtování nákladů za dodávku elektrické energie a tepla pro pronajaté prostory bude poměr výměry pronajaté plochy k celkové výměře ploch určených k pronájmu v celém objektu. Od takto vypočtených skutečných nákladů služeb odečte pronajímatel nájemcem zaplacené Měsíční částky v příslušném zúčtovacím období, za které se vyúčtování provádí. Vyúčtovaný nedoplatek skutečných nákladů služeb je nájemce povinen zaplatit na účet pronajímatele nejpozději do 15 dnů po doručení vyúčtování nájemci. Vyúčtovaný přeplatek skutečných nákladů služeb je pronajímatel povinen zaplatit na účet nájemce nejpozději do 15 dnů po doručení vyúčtování nájemci.

6. Rozúčtování nákladů u služeb hrazených měsíčními paušálními platbami se neprovádí.

7. Smluvní strany se dohodly, že ze strany pronajímatele může být jednostranně navýšena výše Měsíční částky a Měsíční paušální platby za energie a služby dle odst. 4 tohoto článku Smlouvy, pokud dojde ke zvýšení cen dodávaných služeb ze stran dodavatelů, a to v odpovídající výši podle růstu cen dodávaných energií a služeb. Zvýšení plateb oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje hradit zvýšené paušální platby na základě faktury vystavené pronajímatelem v souladu s odst. 1 tohoto článku Smlouvy, a to počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém bylo oznámení o zvýšení nájemci odesláno.

# V. Povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání a zajišťovat řádné plnění služeb spojených s užíváním těchto prostor. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této nájemní smlouvy se seznámil se stavem předmětu nájmu, předmět nájmu si prohlédl a tento je způsobilý k řádnému užívání.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude během doby nájmu realizovat žádné stavební úpravy, vylepšení, doplňky nebo reklamu v pronajatých nebytových prostorách (včetně ale neomezující se na řezání, vrtání nebo upevňování instalace, aparatury nebo zařízení jakéhokoli druhu v jakékoliv části prostor) bez získání předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jestliže dojde ke stavebním úpravám se souhlasem pronajímatele, nebude tento uplatňovat své právo na jejich odstranění při zpětném předání při ukončení nájmu, pouze pokud dojde k takové dohodě obou smluvních stran. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami či rekonstrukcí nijak nezbavuje nájemce povinností postupovat podle stavebního zákona a jiných obecně závazných právních předpisů a řádně plnit povinnosti z těchto předpisů vyplývajících.
3. Úpravy pronajímaných nebytových prostor provedené nájemcem, s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat nájemce dle §28 odst. 3 zákona o dani z příjmu.
4. Nájemce je povinen užívat nebytové prostory v souladu s touto smlouvou, udržovat jej ve stavu způsobilém k užívání, hradit opravy a úpravy, včetně obvyklé údržby.
5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část jiným podnájemcům za předpokladu stejného předmětu nájmu, avšak pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen okamžitě odstranit na své náklady závady a poškození v pronajatých nebytových i společných prostorech, které způsobil sám ev. jeho zaměstnanci či návštěvníci.
7. Nájemce je povinen platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné podle této smlouvy.
8. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen opustit pronajaté nebytové prostory a předat je pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, a to nejpozději v den skončení nájmu. Pokud pronajímatel vydal jakékoliv souhlasy s umístěním sídla nájemce na výše uvedenou adresu, případně jiných společností nebo osob je nájemce povinen zajistit, aby nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu bylo sídlo nájemce i případných dalších osob změněno tak, aby se již nenacházelo v domě specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to včetně zapsání adres nových sídel všech takových subjektů do příslušného rejstříku. V případě porušení povinností nájemce sjednaných v tomto ujednání se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající jednomu měsíčnímu nájemnému. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
9. Je-li nájemce v prodlení s vyklízením nebytových prostor po skončení nájmu déle než 5 dní, je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto nebytových prostor, prostory si zpřístupnit a odstranit z nich a v jiných prostorech uskladnit na náklady nájemce všechen jeho majetek a nebytové prostory dále pronajmout jiným nájemcům. Nájemce se v takovém případě zavazuje převzít svůj majetek uskladněný mimo nebytové prostory na základě písemné výzvy pronajímatele a uhradit pronajímateli všechny náklady, které mu v důsledku nevyklizení nebytových prostor nájemcem vznikly. Nepřevezme-li nájemce svůj majetek uskladněný pronajímatelem mimo nebytové prostory ani na základě písemné výzvy pronajímatele, zplnomocňuje tímto pronajímatele, aby veškerý jeho majetek uskladněný mimo nebytové prostory dle tohoto článku prodal a výtěžek z prodeje použil k úhradě svých nákladů spojených se zpřístupněním nebytových prostor, uskladněním majetku nájemce mimo nebytové prostory a prodejem majetku nájemce. Případnou zbývající část výtěžku z prodeje majetku nájemce pronajímatel poukáže ve prospěch nájemce, a to prostřednictvím poštovní poukázky. Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení zůstává v platnosti a účinnosti i po ukončení této smlouvy.
10. Nájemce se zavazuje do 14 dnů po nastěhování uzavřít smlouvu o pojištění jeho majetku v pronajatých nebytových prostorách a o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám.
11. Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly.
12. Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých nebytových prostor veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a ochrany životního prostředí.
13. Nájemce v prostorách, které ke své činnosti využívá, zajišťuje požární ochranu a BOZP v souladu s požárním řádem budovy a platnou legislativou.
14. Nájemce je povinen zajišťovat veškeré revize na el. zařízeních, které si sám nainstaloval v pronajatých nebytových prostorech a přenosném ručním nářadí a předávat je pronajímateli.
15. Nájemce je povinen oznámit a označit umístění, druh a množství tlakových lahví včetně propan butanu.
16. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli při podpisu této nájemní smlouvy kopii své registrace k DPH. V případě, že není plátcem DPH a stane se jím v průběhu nájmu je nájemce povinen to okamžitě oznámit pronajímateli a neprodleně mu předložit kopii své registrace k DPH.
17. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky (nároky) vůči pronajímateli proti jakýmkoliv pohledávkám pronajímatele za nájemcem, zejména proti pohledávkám pronajímatele na nájemném a na úhradách za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
18. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah vzniklý na základě této smlouvy se nepoužijí ustanovení § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.
19. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s průkazem energetické náročnosti Budovy a dále s umístěním kamerového systému se záznamem v Budově.
20. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit drobné opravy související s běžnou údržbou pronajatých nebytových prostor, zejména výměnu žárovek a zářivek, opravy žaluzií, opravy nájemcem zaviněných rozbitých skleněných výplní oken a dveří, opravy a výměny zámků, malování stěn a výměry koberců.

# VI. Pokuty za nedodržení smluvních podmínek

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (vč. vyúčtovaných nedoplatků) včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení podle obecně závazných právních předpisů.
2. V případě, že nájemce neplatí řádně a včas v době její splatnosti dle této smlouvy jakoukoliv platbu (včetně ale nikoliv se omezující na nájemné a úhrady za služby), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.
3. Zaplacením smluvních pokut nezaniká nárok žádat náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce.
4. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení prostor smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu.

# VII. Závěrečná ustanovení

1. Jestliže nájemce nesplní smluvní podmínky uvedené v  čl. IV. a čl. V. odst. 1 této smlouvy má pronajímatel právo jednostranně odstoupit od této smlouvy s uvedením důvodu odstoupení a smlouva zaniká dnem doručení odstoupení nájemci na jím uvedenou adresu ve smlouvě.
2. Každá strana bude odpovídat za své náklady na právní úkony, které vzniknou při přípravě a vyhotovení právních dokumentů.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě doručování doporučenou poštovní zásilkou je doručováno na adresy adresátů uvedených v čl. VII. odst. 6. Smluvní strany se dále dohodly, že doporučená poštovní zásilka je doručena desátý den následující po dni, ve kterém byla písemnost předána k poštovní přepravě, nebyla-li doručena dříve.
4. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a charakter pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této nájemní smlouvě a že stav pronajímaných nebytových prostor mu umožňuje plně tyto nebytové prostory využívat.
5. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.
6. Pokud pronajímatel nesdělí nájemci něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená pronajímateli musí být zaslána na tuto adresu:

*PSN s.r.o.*

*Sukova třída 1556*

*530 02 Pardubice*

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení smlouvy.
2. Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce je povinnou osobou dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a může se na něj vztahovat povinnost zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, což je podmínkou její účinnosti. Smluvní strany se dohodly, že případné zveřejnění této smlouvy v Registru smluv zajistí nájemce nejpozději do 30 dnů od podpisu smlouvy. Pronajímatel souhlasí se zveřejněním celého obsahu této smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

1. Plán pronajatých prostor
2. Příkazní smlouva

V Pardubicích dne 12. 10. 2022

Pronajímatel : Nájemce :

Biskupství královéhradecké ČR – Ministerstvo práce a soc. věcí

………………………………. ……………………………………

Mgr. Ondřej Heřman Mgr. Ladislav Šimánek

(na základě plné moci) ředitel odboru vnitřní správy

PSN s.r.o.

Příloha č. 1 – Plán pronajatých prostor

