

Smlouva
o nájmu nebytových prostor č. 11/45/2017

Smluvní strany, a to

AVM CORP., a.s., se sídlem v Ústí nad Labem, Pařížská 538/19, PSČ 400 01, IČ 64053547, DIČ CZ64053547, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 783, zastoupená Bc. Michalem Rožcem, MBA místopředsedou představenstva, bankovní spojení: číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxxx dále jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

Česká republika – Probační a mediační služba, se sídlem v Praze, Hybernská 1006/18, PSČ 110 00 IČ 70888060, není plátce DPH, zastoupená PhDr. Andreou Matouškovou, ředitelkou bankovní spojení: xxx, číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxxx dále jako „**nájemce**“ na straně druhé,

uzavírají na základě Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění tuto
smlouvu o nájmu nebytových prostor
v tomto znění:

Článek I

Pronajímatel přenechává nájemci (dává do nájmu) podle této smlouvy a v souladu s obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu, aby jej nájemce po sjednanou dobu užíval, a nájemce podle této smlouvy a obecně závazných předpisů předmět nájmu k dočasnému užívání (do nájmu) přijímá a zavazuje se za to platit pronajímateli nájemné a další sjednané úhrady, a to vše tak, jak je ujednáno v této smlouvě.

Článek II

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem parcely parcelní číslo st. 6364 - zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. a obci **Zlín**, jejíž součástí je budova č. p. 1972, v ulici **Vodní 1972** (dále „**předmětný objekt**“). Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn zřizovat třetím osobám k předmětnému objektu, k místnostem v předmětném objektu (budova č. p. 1972) užívací právo. Pronajímatel prohlašuje, že poskytnutí těchto prostor a zřízení nájmu, nic nebrání.
2. Předmět nájmu tvoří místnost nacházející se ve **3. NP** objektu specifikovaného v článku 2 odst. 1. této smlouvy, a to kancelář číslo **310**.

3. Pro účely této smlouvy se vychází z toho, že celková podlahová plocha místnosti, k níž je zřizováno užívací právo, činí **18 m²**, bez ohledu na případný drobný rozdíl se skutečným stavem. Předmět užívání je blíže vyznačen na přiloženém plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemce je též oprávněn přiměřeně používat společné prostory v předmětném objektu, a to vstupní prostor a chodby umožňující mu přístup k předmětu nájmu a dále s ostatními uživateli příslušného nadzemního podlaží (tj. toho podlaží, kde jsou prostory, místnosti jemu dané k jeho výlučnému užívání – kde je umístěn předmět nájmu) i sociální zařízení v tomto nadzemním podlaží umístěné. I tyto prostory mohou být používány jen k účelu, ke kterému jsou určeny, zejména nemohou sloužit k odložení nebo skladování věcí. I o tyto všechny prostory musí nájemce pečovat tak, aby nedocházelo k jejich poškození ani k nadměrnému opotřebování a má k nim přiměřeně i ostatní povinnosti, jako ke svému předmětu nájmu, jak je specifikován výše v tomto článku. Nájemci je znám rozsah vybavení, kterým je předmětná místnost vybavena a včetně kterého je předmětná místnost nájímána. Vybavení a zařízení bude upřesněno v rámci předávacího protokolu vyhotoveného při předání předmětu nájmu do užívání nájemci.

Článek III Účel nájmu

1. Nájemce předmět nájmu přijímá za účelem užívání předmětu nájmu jako kancelář v rámci výkonu pracovní činnosti zaměstnance s úvazkem 0,4 pro realizaci projektu „Proč zrovna já? II“, reg. č. CZ.03.2.63/0.0/0.0/15_029/0003557 a zavazuje se platit dohodnuté nájemné.
2. K jinému než sjednanému účelu není nájemce oprávněn bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu využít.
3. Pronajímatel i nájemce po důkladné prohlídce předmětu nájmu prohlašují, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu podle článku 3 odstavce 1. této smlouvy a jejich ostatních ustanovení a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu.
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.

Článek IV

Doba trvání nájemního vztahu a způsoby jeho ukončení

1. Smluvní strany sjednávají nájem na dobu určitou, a to **od 1. 5. 2017 do 30. 4. 2020**.
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje předat nájemci nejpozději do 1. 5. 2017. Spolu s tím mu odevzdá i vše, co s nájmem předmětu nájmu souvisí a čeho je třeba k řád-

nému užívání, tj. klíče od všech potřebných místností a vchodů objektu.

3. Předmět nájmu se považuje za předaný, jakmile nájemce obdrží klíče a v přístupu do předmětu nájmu nebude nic bránit.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu vč. klíčů bude sepsán předávací protokol.
5. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit, a to nejpozději v den skončení nájmu a pronajímateli v tento den předat, vč. veškerých klíčů.
6. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) uplynutím doby nájmu,
 - c) výpovědí ze strany nájemce,
 - d) výpovědí ze strany pronajímatele.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

7. Pronajímatel může vypovědět nájem (není-li ve smlouvě sjednáno jinak) z následujících důvodů:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajímaný prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru a pronajímatel to při uzavření nájemní smlouvy nemohl předvídat,
 - b) nezaplatil-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu delší než 1 měsíc,
 - c) poškozuje-li nájemce předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - d) užívá-li nájemce nebytový prostor k jinému účelu, než je sjednáno v této smlouvě,
 - e) nájemce pronajme předmět nájmu další osobě,

Výpovědní doba v případech uvedených v čl. IV, odst. 7. písm. a), c), d) je tříměsíční.

Výpovědní doba v případech uvedených v čl. IV, odst. 7 písm. b), e) je jednoměsíční.

8. Nájemce má právo vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
 - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - c) porušuje-li pronajímatel své povinnosti vůči nájemci vyplývající z této smlouvy.

Článek V Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za užívání předmětu nájmu činí **2.925,- Kč** (slovy dva tisíce devět set dvacet pět korun českých) měsíčně. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby ani jiná plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemné je splatné vždy nejpozději do každého patnáctého dne v měsíci, kterého se nájemné týká a to převodem na účet pronajímateli číslo 154487798/0300. Povinnost zaplatit nájemné je splněna až dnem připsání uvedené částky na účet pronajímatele.
3. Výpadky a poruchy v provozu technických zařízení, zejména změny výkonu nebo přerušení dodávek elektrické energie, poklesu tlaku vody, poškození vytápěcího systému neopravňují nájemce k uplatnění náhrady škody vůči pronajímateli či snížení nájemného po dobu takových výpadků a poruch a to pouze v případě, že k takovým skutečnostem nedošlo v souvislosti s jednáním (opomenutím) pronajímatele. Pronajímatel je v takových případech zavázán uvést vše do stavu běžného před výpadkem či poruchou.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně k datu 1. ledna zvýšit nájemné podle koeficientu vyjadřujícího míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného pronajímatel oznámí nájemci písemně. Nájemce je povinen hradit zvýšené nájemné vždy počínaje měsícem následujícím po měsíci, ve kterém mu bylo pronajímatelem oznámeno zvýšení nájemného. Případný dluh na nájemném za období od 1. ledna daného roku do měsíce, od kterého má začít nájemce hradit zvýšené nájemné, tj. dluh ve výši rozdílu mezi do té doby sjednaným nájemným a navýšeným nájemným, je povinen nájemce uhradit pronajímateli společně s nájemným za měsíc následující po měsíci, v kterém mu bylo pronajímatelem oznámeno zvýšení nájemného.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci ve vztahu k poskytnutému nájmu služby a další plnění spočívající v dodávce tepla, teplé vody, vody, odvodu splašků, elektrické energie, odvoz odpadu a úklid. Používání klimatizace je zdarma. Žádné jiné služby nebude pronajímatel poskytovat.
6. Nájemce bude platit pronajímateli za výše uvedené služby paušální sazbou. Všechny platby budou prováděny ve stejném termínu jako nájemné i na stejný účet.
7. Za poskytování služeb bude nájemce platit pronajímateli měsíčně úhrady stanovené paušální měsíční sazbou ve výši:

a) elektrická energie	Kč	650,-	+ DPH
b) teplo a teplá voda (plyn)	Kč	550,-	+ DPH
c) voda a odvod splašků	Kč	111,-	+ DPH
d) úklid	Kč	360,-	+ DPH
e) odvoz odpadu	Kč	47,-	+ DPH
f) používání klimatizace	Kč	0,-	+ DPH

Celkem za služby a ostatní plnění spojená s užíváním předmětu nájmu bude nájemce měsíčně platit **1.718,- Kč** (slovy jeden tisíc sedm set osmnáct korun českých) + příslušná sazba DPH.

8. Pronajímatel je oprávněn navýšit cenu stanovené paušální sazby za služby a ostatní plnění spojená s užíváním předmětu nájmu v případě změny cen služeb a ostatních plnění od velkododavatelů, a to pouze poměrně a v rozsahu této změny.
9. Pokud není výslovně v daňovém dokladu uvedeno jinak, tak se má za to, že datum uskutečnění zdanitelného plnění pro účely této smlouvy je první den kalendářního měsíce, kterého se platba týká.
10. V případě prodlení nájmu s placením nájemného nebo jakýchkoliv jiných úhrad spojených s nájmem má pronajímatel právo uplatnit svůj nárok na zákonné úroky z prodlení.
11. Nájemce není oprávněn jednostranně započítávat pohledávky, které mu mohou vzniknout vůči pronajímateli dle této smlouvy či z jiných právních důvodů, proti pohledávkám pronajímatele z této smlouvy, pokud se smluvní strany nedomluví jinak. Nájemce není oprávněn postupovat jakékoliv pohledávky za pronajímatelem na třetí osoby bez písemného souhlasu pronajímatele.

Článek VI

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. O předání předmětu nájmu pronajímatelem a převzetí předmětu nájmu nájemcem bude sepsán předávací protokol, který bude obsahovat zejména údaje o stavu prostor a vybavení a zařízení prostor. Nevyhotovení předávacího protokolu nemá vliv na platnost předání předmětu nájmu do užívání podle této smlouvy.
2. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu předat zpět pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, pokud není mezi smluvními stranami dojednáno jinak, a to předat vyklizený, vyčištěný, nepoškozený a celkově ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, to znamená provést i vymalování stěn, pokud došlo k opotřebení nad míru obvyklou. O vrácení předmětu nájmu nájemcem pronajímateli bude sepsán předávací protokol.
3. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu a bude v prodlení s vyklizením trvajícím déle jak 5 (pět) kalendářních dnů, je pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení předmětu nájmu sám na náklady a nebezpečí nájemce, a za tím účelem uděluje nájemce pronajímateli podpisem této smlouvy výslovný souhlas k tomu, aby pronajímatel:
 - a) vstoupil do předmětu nájmu,
 - b) provedl soupis věcí nacházejících se v předmětu nájmu,
 - c) věci nacházející se v předmětu nájmu vhodným způsobem uložil na jiném místě na náklady a nebezpečí nájemce.

Článek VII Pojištění

Nájemce si je vědom toho, že pojistná smlouva pronajímatele je uzavřena pouze na živelné škody v předmětných prostorách, v nichž se nachází předmět nájmu, a proto pronajímatel neručí nájemci za ostatní škody způsobené na nájemcově majetku. Daně a ostatní dávky státu platí každá smluvní strana, jak je stanoveno zákonem.

Článek VIII Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) provádět úhrady nájemného a za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy řádně a včas,
 - b) udržovat předmět nájmu v náležitém pořádku, náležitě o něj pečovat a provádět na své náklady obvyklou a běžnou údržbu,
 - c) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Současně je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu veškerých nezbytných oprav a to nejen oprav přesahujících obvyklou údržbu, kterou musí provádět pronajímatel, dále oznámit vznik pojistných událostí, škod. V případě neoznámení událostí a škod odpovídá nájemce pronajímateli za škodu, která nesplněním povinností nájemce vznikla.
 - d) nést odpovědnost za škody na předmětu nájmu, na objektu, včetně vybavení a zařízení předmětu nájmu i vybavení a zařízení objektu a ostatních věcech pronajímatele i třetích osob v objektu, které nájemce zavinil (povinností nájemce je též náležitě poučit své klienty a dohlížet na jejich chování v objektu).
 - e) předcházet vzniku škody, učinit nezbytná opatření k odvrácení škody, chovat se k předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře a řádně pečovat o předmět nájmu,
 - f) zajistit, aby v předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemní smlouvy probíhal provoz v souladu s právními předpisy, zejména požárními předpisy, předpisy o ochraně a bezpečnosti zdraví při práci, hygienickými a zdravotními předpisy a normami, ochrany životního prostředí a tyto předpisy dodržovat, jakož plnit i další povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a norem. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty a sankce případně udělené pronajímateli rozhodnutím příslušných orgánů veřejné moci z důvodu porušení výše uvedených předpisů nájemcem a odstranit na vlastní náklady škody způsobené nájemcovým porušením obecně závazných právních předpisů nebo této smlouvy, ke kterým dojde na předmětu nájmu během trvání nájmu,
 - g) užívat předmět nájmu jen v souladu s jejich stavebním určením v rozsahu, způsobem a k účelu dohodnutým v této smlouvě a v souladu s úředními oprávněními nájemce,
 - h) nechávat věci v předmětu nájmu jen pro účely činnosti vykonávané v předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, jen v přiměřeném množství v souladu s obecně závaznými předpisy a v souladu s technickým stavem předmětu nájmu. V

předmětu nájmu ani jinde v objektu nesmí být ani krátkodobě žádný odpad. Výjimkou je běžný odpad vznikající při výkonu administrativní činnosti prováděné nájemcem v rámci této smlouvy.

- i) nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu a na objektu a v objektu věci (klimatizaci, antény, satelity, reklamní zařízení a podobně) jen s výslovným písemným souhlasem pronajímatele, na základě samostatné smlouvy nebo dodatku k této smlouvě (to se netýká kancelářské techniky přiměřené velikosti a množství používané pro vlastní potřebu administrativy nájemce),
- j) nájemce není oprávněn bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu do podnájmu třetím osobám. Nájemce není oprávněn předmět nájmu, práva k němu, vkládat do právnických osob ani ve prospěch jedné či více osob fyzických, bez ohledu na jejich organizování či kooperaci,
- k) nájemce náležitým způsobem poučí a bude informovat své zaměstnance a ostatní osoby mající k nájemci příslušný vztah (zejména své klienty a ostatní návštěvníky) o povinnostech nájemce a těchto osob. Nájemce i tyto uvedené osoby mají povinnost řídit se Provozním řádem objektu (v platném znění), který vydává pronajímatel a ve kterém jsou předmětné nebytové prostory umístěny a chovat se vždy tak, aby nebyly rušeny ostatní osoby a poškozován objekt.
- l) Nájemce je oprávněn umístit na objektu na pronajímatelem určeném místě v přiměřeném rozsahu své štíty a návěsti. Pokud pronajímatel rozhodne o provedení společného značení pro více nájemců, musí se nájemce podřídit tomuto způsobu značení.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) Pronajímatel je povinen předat nájemci řádně a včas předmět nájmu a umožnit mu nerušené užívání.
- b) Pronajímatel je povinen uzavřít na předmětné prostory, v nichž se nachází předmět nájmu, živelní pojištění.
- c) Pronajímatel je oprávněn do předmětu nájmu podle potřeby vstupovat za účelem kontroly, zda jsou tyto prostory nájemcem užívány řádně a v souladu s touto smlouvou, vždy za přítomnosti nájemce a po předchozím písemném upozornění nájemce na takovou kontrolu s dostatečným časovým předstihem, avšak jen v přiměřeném rozsahu. V případě hrozící škody a v ostatních případech výslovně stanovených touto smlouvou, je nájemce oprávněn ke vstupu kdykoliv i bez přítomnosti nájemce.
- d) Pronajímatel je povinen odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
- e) Uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení předmětu nájmu, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.

3. Smluvní strany mají povinnost neprodleně oznámit druhé smluvní straně veškeré změny, které se dotčené smluvní strany týkají, které nastaly po uzavření této smlouvy a které mají význam pro plnění povinností podle této smlouvy.

Článek IX

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi smluvními stranami se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem. Pokud některé vztahy tato smlouva neupravuje, tak se řídí úpravou provedenou v občanském zákoníku.
2. Pronajímatel je oprávněn vydávat provozní řád, kterým bude bližším způsobem upraven provoz objektu (například doba a způsob vstupu do objektu) a v tomto smyslu i práva a povinnosti smluvních stran. Provozní řád nesmí být v rozporu s touto smlouvou.
3. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými dodatky k této smlouvě a to uzavřenými mezi pronajímatelem a nájemcem.
4. V případě, že se některé ujednání této smlouvy stane neplatným, neúčinným či nevytížitelným, zůstávají ostatní ujednání této smlouvy v platnosti, pokud by to nemělo za následek, ve vazbě na ustanovení zákona, neplatnost smlouvy jako celku. V tomto případě se smluvní strany zavazují nahradit dotčená ujednání jinými, která svým obsahem a smyslem odpovídají nejlépe obsahu a smyslu ujednání původnímu, již nepoužitelnému.
5. Pokud se případný spor nepodaří vyřešit smírně, je vždy příslušný obecný soud pronajímatele.
6. Smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdržela po dvou vyhotoveních.
7. Pro případ vyrozumění při havarijních stavech dává nájemce k dispozici tuto kontaktní osobu: xxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxxxxx, email: xxxxxxxxxxxxxx.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě podle jejich vzájemné vůle, což stvrzují svými podpisy.
9. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Ústí nad Labem dne.....

V Praze dne

Bc. Michal Rožec, MBA
místopředseda představenstva
pronajímatel

PhDr. Andrea Matoušková
ředitelka PMS
nájemce

Přílohy:

Příloha č. 1 Plánek předmětu nájmu

Příloha č. 2 Provozní řád budovy