



# Smlouva o nájmu

Číslo smlouvy pronajímatele: SML-032-2015, Číslo smlouvy nájemce: .....

## I. Subjekty

### **Správa majetku města Jeseník, příspěvková organizace**

organizace zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Pr, vložka 5003

Sídlo: Masarykovo nám. 1/167, 790 01 Jeseník  
IČ: 72018763  
DIČ: CZ72018763  
Zastoupená: Ing. Petrem Žazou, ředitelem příspěvkové organizace  
Doručovací adresa: Karla Čapka 1147/10, 790 01 Jeseník  
Bankovní spojení: Komerční banka Šumperk, expozitura Jeseník  
číslo účtu: 43-3820200247/0100  
telefon: +420 584 498 411

**(dále jen „pronajímatel“ nebo též „SMMJ“)**

a

### **STEELINXpro spol. s r.o.**

Společnost zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 22835

Sídlo: Na stráni 314, 790 01 Jeseník  
IČ: 25862367  
Jednající: Mgr. Lenka Kadrmanová  
Bankovní spojení: Komerční banka Šumperk  
číslo účtu: 5962750227/0100  
kontaktní osoba ve věcech smluvních – změny smlouvy, dodatky, vyúčtování:  
Mgr. Lenka Kadrmanová, telefon: 603 813 236, e-mail: [l.kadrmanova.steelinx@jesenik.com](mailto:l.kadrmanova.steelinx@jesenik.com)  
kontaktní osoba ve věcech provozních a předání prostor:  
**(dále jen „nájemce“)**

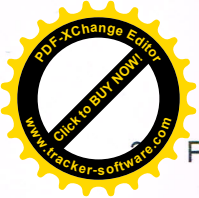
**uzavírají smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání nájemce  
dle Občanského zákoníku – zákon č. 89/2012 Sb., v platném znění:**

## II. Účel smlouvy a nájmu

Účelem této smlouvy je nájem **kancelářského prostoru** pro podnikatelskou činnost - konstrukční a inženýrská činnost v oblasti ocelových konstrukcí.

## III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel má na základě Zřizovací listiny v aktuálním znění dodatku č.1 ze dne 17.06.2013 svěřenu do správy mimo jiné administrativní budovu na ul. K. Čapka 1147/10 v Jeseníku, zapsanou na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jeseník, obec Jeseník, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník (dále jen: "administrativní budova") a pozemek p.č. 770/2 v katastrálním území Jeseník, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, včetně na tomto pozemku vybudovaného parkoviště (dále jen: „zadní parkoviště“).
2. SMMJ je na základě uvedené Zřizovací listiny oprávněna mimo jiné vlastními úkony a na vlastní odpovědnost uzavírat nájemní smlouvy k uvedené administrativní budově a zadnímu parkovišti.



Předmětem nájmu jsou prostory ve výše označené administrativní budově:

Jedná se konkrétně o tyto místnosti:

Využití	Číslo dveří	Podlaží	Výměra v m <sup>2</sup>
kancelář	570	V. NP	38,81
kancelář	572	V. NP	38,14
kancelář	573	V. NP	19,15

**Celková plocha prostoru sloužícího k podnikání, jehož pronájem je předmětem této smlouvy je 96,10 m<sup>2</sup>.**

#### IV. Doba nájmu

- Smluvní strany uzavírají tuto nájemní smlouvu **na dobu určitou od 1.5.2015 včetně do 30.4.2016 včetně.**
- S ohledem na charakter činností nájemce v prostoru pronajímaném na základě této smlouvy se smluvní strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 občanského zákoníku odchylují od zákonných ustanovení a sjednávají výpovědní dobu v délce 3 měsíců. Výpověď může dát pronajímatel i nájemce bez udání důvodu.
- Smluvní strany rovněž sjednávají, že pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu s výpovědní dobou 1 měsíc v těchto případech:
  - Nájemce hrubě či opakovaně porušuje své povinnosti vůči pronajímateli;
  - Nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a záloh na služby,
  - Nájemce změnil v provozovně předmět činnosti bez předchozího souhlasu pronajímatele;
  - Nájemce přes písemnou výzvu k nápravě i nadále hrubě porušuje klid a pořádek v budově.
- Výpovědní lhůta počíná vždy běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhé smluvní straně.
- Pokud se obě smluvní strany dohodnou, může nájemní vztah skončit kdykoliv ke sjednanému datu.

#### V. Úhrada nájemného a služeb

- Nájemné za předmět nájmu uvedený v článku III. se sjednává dohodou a činí 96,10 x 55 Kč/měsíc = **5286,- Kč/měsíc** (slovy: pět tisíc dvě stě osmdesát šest korun českých za měsíc).

**Nájemné je osvobozeno od DPH.**

- Nájemce bude hradit náklady na **dodávky plynu, elektrické energie, vodné a stočné, údržbu výtahů, likvidaci běžného komunálního a separovaného odpadu, materiál na údržbu, hygienické potřeby na toaletách, zimní údržbu.** Úhrada těchto služeb bude prováděna pravidelně formou **měsíčních záloh** ve výši dle předpisu plateb viz. příloha č.1 k této smlouvě. Tyto služby, energie a vodné budou nájemci přefakturovány bez rozlišení základu daně a výše DPH.
- Nájemce bude dále hradit náklady na služby poskytované pronajímatelem, které jsou předmětem DPH (aktuální sazba 21%):
  - **úklid společných prostor a předmětu nájmu**
  - **ostraha objektu**
  - **dodávky tepla – provoz kotelny** (bez dodávek plynu)Výše plateb je uvedena v předpisu plateb viz. příloha č.1 k této smlouvě.
- Pronajímatel může v průběhu nájemního vztahu výši záloh jednostranně změnit dle nové předpokládané výše nákladů, v takovém případě je povinen výši nových záloh nájemci



oznámít dopisem min. jeden týden před splatností záloh.

Vyúčtování energií a služeb je prováděno 1x ročně vždy do 31.3. následujícího kalendářního roku. Splátlost faktury vystavené k vyúčtování bude činit 14 dní.

- Měsíční nájemné a zálohy za služby jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u KB, pobočka Jeseník, **číslo účtu 43-3820200247/0100, variabilní symbol stejný jako IČ nájemce, specifický symbol 7060, do 10. dne příslušného měsíce.**
- Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna jednostranně upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t / 100)$ , kde:

$N_{(t+1)}$  je výše nájemného bez DPH v aktuálním kalendářním roce, ve kterém se nájemné upravuje

$N_t$  je výše nájemného bez DPH v předchozím kalendářním roce, a  $I_t$  je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

- Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením, které je povinen nájemci doručit.
- Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část roční splátky nájemného.

## VI.

### Některá práva a povinnosti

- Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do předmětu nájmu, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění oprav nebo údržby, anebo provádění kontroly instalovaných zařízení a technických sítí.
- Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.
- Nájemce není oprávněn předmět nájmu dle této smlouvy, nebo jejich část dále pronajmout třetí osobě, není oprávněn předmět nájmu přenechat bezúplatně k užívání třetím osobám po dobu platnosti této nájemní smlouvy, není oprávněn jinak disponovat s předmětem nájmu dle této smlouvy, např. postoupení nájemního práva.
- Smluvní strany se dohodly, že nájemce nesmí bez předchozího souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv práce, které vyžadují zásah do stěn, příček technických instalací, nebo do jiných zařízení budovy. Nájemce je povinen neprodleně informovat SMMJ, pokud dojde k poškození administrativní budovy vlivem jeho činnosti anebo v souvislosti s jeho činností, a to bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen neprodleně informovat SMMJ, pokud dojde k poškození administrativní budovy i bez přičinění nájemce.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce smí na svůj náklad provést propojení kanceláří 570 a 572 jedním otvorem o velikosti do velikosti v. 2000 x š. 1500 mm. Po ukončení nájmu nájemce zajistí na svůj náklad uvedení do původního stavu (zajistí doplnění příčky).

- Nájemce se zavazuje, že bude provádět běžnou údržbu nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy a technického vybavení a zavazuje se dále, že ponese náklady na drobné opravy, běžné údržbářské práce, jakož i náklady, které vznikly nepřiměřeným užíváním nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy, nájemcem, nebo osobami, které se v něm s jeho souhlasem zdržují.
- Nájemce se zavazuje dodržovat právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce, hygienické a požární předpisy. Nájemce je povinen se řídit požárním řádem vyvěšeným v budově.
- Nájemce se zavazuje, že jakékoliv umístění informačních tabulí, nápisů a závěsných štítů provede jen s předchozím, písemným souhlasem pronajímatele za podmínek § 2305 občanského zákoníku.
- Nájemce se zavazuje, že provede jakékoliv připojení elektrických spotřebičů k interní,



elektrické sítě jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a to také v případě, že k tomu připojení není třeba souhlas příslušných úřadů; výjimku tvoří obvyklá osvětlovací těla, domácí spotřebiče, nebo podobné elektrické spotřebiče, u kterých si pravidelné revize zajišťuje nájemce.

## VII. Ostatní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu osobně prohlédl a seznámil se s jeho právním i faktickým stavem, včetně okolí předmětu nájmu a přístupových a příjezdových komunikací a že nic nebrání tomu, aby předmět nájmu mohl bez omezení užívat ke sjednanému účelu.
2. Nájemce nese plnou odpovědnost za zdraví svých zaměstnanců v souvislosti s výkonem práce nebo jejich činnostmi dle ust. § 2894 a násl. občanského zákoníku a dle zákoníku práce.
3. Nájemce není oprávněn k uplatnění nároků vůči pronajímateli z důvodu přerušení dodávek vody, plynu a elektrické energie, z poruch a závad telefonického spojení a dalších technických instalací apod., pokud vznikly bez zavinění pronajímatele, tj. byly způsobeny dodavatelem medií nebo provozovatelem těchto zařízení.
4. Nájemce se zavazuje, že s předmětem nájmu dle této smlouvy, bude nakládat s péčí řádného hospodáře tak, aby pronajímateli nevznikla žádná škoda. Totéž platí také pro osoby, užívající předmět nájmu dle této smlouvy, společně s ním, pro osoby, jednající jeho jménem, jakož i pro osoby zdržující se v nebytových prostorách v důsledku jejich užívání nájemcem, nebo pro osoby vstupující do předmětu nájmu se souhlasem nebo vědomím nájemce.
5. Při skončení nájemního vztahu, je nájemce povinen, vyklidit nebytové prostory, které jsou předmětem této smlouvy, a vrátit pronajímateli veškeré předané vybavení, včetně návodů k obsluze a klíčů ve stavu v jakém je nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, to vše do doby ukončení nájemního vztahu.
6. Pokud nájemce předmět nájmu nevyklidí do doby skončení nájmu, nájemce výslovně prohlašuje, že po této době je možné majetek nájemce zlikvidovat bez nároku na náhradu.
7. Smluvní strany se dohodly, že adresami pro doručování písemností jsou adresy uvedené v čl.1. Pokud dojde ke změně adresy pro doručování, je ta smluvní strana, u níž k této změně došlo, povinna tuto skutečnost neprodleně písemně oznámit straně druhé. Pokud tak neučiní, bude písemnost odeslaná odesílatelem na adresu uvedenou v záhlaví považována za doručenou po uplynutí 14 kalendářních dnů ode dne doručení dodejky o doporučeném psaní prostřednictvím doporučené pošty k rukám odesílatele.
8. Smluvní strany se dohodly, že pro vyúčtování energií a služeb bude použit kalkulační klíč, jehož správu provádí pronajímatel, přitom pronajímatel je oprávněn tento klíč jednostranně upravit i v průběhu trvání nájemního vztahu.

## VIII. Smluvní sankce

Účastníci sjednali pro případ porušení některých závazků vyplývajících z této smlouvy smluvní pokuty následovně:

1. Nesplní-li nájemce svou povinnost uhradit včas nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1% za každý den prodlení.
2. Poruší-li nájemce svou povinnost užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, je povinen do 15-ti dnů ode dne porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,-Kč.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost uvedenou v článku VI. odst. 3, je nájemce povinen do 15-ti dnů ode dne porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,-Kč.
4. Poruší-li nájemce svou povinnost uvedenou v článku VI. odst. 4, je nájemce povinen do 15-ti dnů ode dne porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,-Kč.
5. V případě, že veškeré zařízení a veškeré zásahy do předmětu nájmu nebudou kompletně odstraněny do doby ukončení nájmu, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč za každý započatý měsíc nájemcova prodlení se splněním uvedené povinnosti.



V případě, že dojde vlivem umístění zařízení nájemce anebo vlivem činnosti nájemce k poškození, nepřiměřenému opotřebení nebo jinému neadekvátnímu znehodnocení administrativní budovy anebo její části, nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit do 15-ti dnů ode dne zjištění této skutečnosti smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč, a to nad rámec nájemcovy povinnosti nahradit škodu nepřiměřeným opotřebením či jiným neadekvátním znehodnocením vzniklou.

- 7. Smluvní pokutu je povinen nájemce zaplatit za každé jednotlivé porušení uvedených povinností. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody způsobené porušením povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i ve výši přesahující smluvní pokuty.

**IX.  
Závěrečná ustanovení**

- 1. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných a oboustranně písemně podepsaných dodatků; aplikaci § 562 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, smluvní strany konsensuálně výslovně vylučují. Uzavření dodatku jinou než písemnou formou dle předchozí věty není platné a účinné. Jakékoliv písemné potvrzení ústního jednání nemá účinky potvrzení změny smlouvy a účinky uzavření dodatku jinou než písemnou formou. Za změnu smlouvy se nepovažují změny prováděné na základě postupu obsaženého v této smlouvě, v souladu s tímto postupem.
- 2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
- 3. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít, a tento právní úkon učinily svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy a otisky razítek.
- 4. Smluvní strany se dohodly, že dohodnuté nájemné nelze kompenzovat s protipohledávkami nájemce vůči pronajímateli, vyplývajícími z této smlouvy.
- 5. Smluvní strany se dohodly, že jejich právní vztah se řídí českým právním řádem a že v případě sporu je dána pravomoc k rozhodování sporu před českými soudy.

V Jeseníku dne 16. 4. 2015

V Jeseníku dne 16. 4. 2015

Mgr. Lenka Kadrmanová  
jednatel

Ing. Petr Žaža  
ředitel Správy majetku města Jeseník



nájemce  
**STEELINXpro spol. s r.o.**  
Na Stráni 314  
790 01 Jeseník

Správa majetku města Jeseník  
právní ústředí  
Masarykovo nám. 1/167  
790 01 Jeseník  
IČ: 72018763, DIČ: CZ72018763

Předběžná řídicí kontrola dle zák. č. 320/2001 Sb.	
<b>Příkazce operace:</b>	<b>Správce rozpočtu:</b>
Jméno: <b>Ing. Petr Žaža</b>	ORJ: Radomíra Beierová
Podpis:	Jméno:
Datum: <u>16. 4. 2015</u>	Podpis:
	Datum: <u>16-04-2015</u>



Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník, korespondenční adresa Karla Čapka 1147/10, 790 01 Jeseník  
 Správa majetku města Jeseník, příspěvková organizace

**Předpis plateb pro období 1. květen 2015 - 30. duben 2016 (včetně)**

Nájemce:  
**STEELINXpro spol. s r.o., Na Stráni 314, 790 01 Jeseník**

	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec	Celkem 2015	leden 2015	únor 2015	březen 2015	duben 2016
Nájemné osvobozené od DPH - kancelář				5 286,0	5 286,0	5 286,0	5 286,0	5 286,0	5 286,0	5 286,0	5 286,0	5 286,0	42 288,0	5 286,0	5 286,0	5 286,0	5 286,0
Nájemné včetně DPH 21% - parkování				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	242,0	242,0		242,0
<b>Nájemné celkem (včetně DPH)</b>				<b>5 286,0</b>	<b>5 286,0</b>	<b>5 286,0</b>	<b>5 286,0</b>	<b>5 286,0</b>	<b>5 286,0</b>	<b>5 286,0</b>	<b>5 286,0</b>	<b>5 286,0</b>	<b>42 288,0</b>	<b>5 528,0</b>	<b>5 528,0</b>	<b>5 528,0</b>	<b>5 528,0</b>
<b>Služby bez rozlišení DPH a základu DPH</b>													0,0				
- Elektrina				2 249,0	2 249,0	2 249,0	2 249,0	2 249,0	2 249,0	2 249,0	2 249,0	2 249,0	17 992,0	2 249,0	2 249,0	2 249,0	2 249,0
- Plyn				2 148,0	2 148,0	2 148,0	2 148,0	2 148,0	2 148,0	2 148,0	2 148,0	2 148,0	17 184,0	2 148,0	2 148,0	2 148,0	2 148,0
- Vodné a stočné				695,0	695,0	695,0	695,0	695,0	695,0	695,0	695,0	695,0	5 560,0	695,0	695,0	695,0	695,0
- Zimní údržba				5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	40,0	5,0	5,0	5,0	5,0
- Odvoz TKO				134,0	134,0	134,0	134,0	134,0	134,0	134,0	134,0	134,0	1 072,0	134,0	134,0	134,0	134,0
- Hygienické potřeby				375,0	375,0	375,0	375,0	375,0	375,0	375,0	375,0	375,0	3 000,0	375,0	375,0	375,0	375,0
- Materiál na údržbu				166,0	166,0	166,0	166,0	166,0	166,0	166,0	166,0	166,0	1 328,0	166,0	166,0	166,0	166,0
- Servis výtahů				168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0	1 344,0	168,0	168,0	168,0	168,0
<b>Služby bez rozlišení DPH a základu DPH celkem</b>				<b>5 940,0</b>	<b>5 940,0</b>	<b>5 940,0</b>	<b>5 940,0</b>	<b>5 940,0</b>	<b>5 940,0</b>	<b>5 940,0</b>	<b>5 940,0</b>	<b>5 940,0</b>	<b>47 520,0</b>	<b>5 940,0</b>	<b>5 940,0</b>	<b>5 940,0</b>	<b>5 940,0</b>
<b>Služby včetně DPH 21%</b>																	
- Úklidová služba				1 598,0	1 598,0	1 598,0	1 598,0	1 598,0	1 598,0	1 598,0	1 598,0	1 598,0	12 784,0	1 598,0	1 598,0	1 598,0	1 598,0
- Inspekční služba				788,0	788,0	788,0	788,0	788,0	788,0	788,0	788,0	788,0	6 304,0	788,0	788,0	788,0	788,0
- Dodávky tepla a chladu				2 119,0	2 119,0	2 119,0	2 119,0	2 119,0	2 119,0	2 119,0	2 119,0	2 119,0	16 952,0	2 119,0	2 119,0	2 119,0	2 119,0
<b>Celkem služby včetně DPH 21%</b>				<b>4 505,0</b>	<b>4 505,0</b>	<b>4 505,0</b>	<b>4 505,0</b>	<b>4 505,0</b>	<b>4 505,0</b>	<b>4 505,0</b>	<b>4 505,0</b>	<b>4 505,0</b>	<b>36 040,0</b>	<b>4 505,0</b>	<b>4 505,0</b>	<b>4 505,0</b>	<b>4 505,0</b>
<b>Celkem za služby</b>				<b>10 445,0</b>	<b>10 445,0</b>	<b>10 445,0</b>	<b>10 445,0</b>	<b>10 445,0</b>	<b>10 445,0</b>	<b>10 445,0</b>	<b>10 445,0</b>	<b>10 445,0</b>	<b>83 560,0</b>	<b>10 445,0</b>	<b>10 445,0</b>	<b>10 445,0</b>	<b>10 445,0</b>
<b>Celkem nájemné + služby</b>				<b>15 731,0</b>	<b>15 731,0</b>	<b>15 731,0</b>	<b>15 731,0</b>	<b>15 731,0</b>	<b>15 731,0</b>	<b>15 731,0</b>	<b>15 731,0</b>	<b>15 731,0</b>	<b>125 848,0</b>	<b>15 973,0</b>	<b>15 973,0</b>	<b>15 973,0</b>	<b>15 973,0</b>

Tento předpis plateb slouží zároveň jako daňový doklad. Odpočet daně z přidané hodnoty na základě tohoto daňového dokladu lze uplatnit pouze v případě zaplacení částky uvedené v tomto platebním kalendáři (dle zákona o DPH 502/2012 Sb. §31a)

V Jeseníku dne 15.4.2015

Ing. Petr Žaža  
 ředitel

*(Podpis)*  
 Správa majetku města Jeseník  
 příspěvková organizace  
 Masarykovo nám. 1/167  
 790 01 Jeseník  
 IČ: 72018763, DIČ: CZ72018763