

S M L O U V A

o nájmu uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi níže uvedenými stranami

I. Smluvní strany

Město Benešov, se sídlem Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov, IČO 002 31 401, zastoupené **Ing. Jaroslavem Hlavničkou**, starostou města (dále jen pronajímatel)

a

Posázaví o.p.s., se sídlem Zámek Jemniště 1, Postupice, IČO 271 29 772, zastoupená [REDACTED], ředitelkou společnosti (dále jen nájemce)

II. Předmět nájmu

Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory (kanceláře č. 630, č. 638, č. 639 a č. 640) nacházející se ve 2. patře budovy č. p. 1 (budova je součástí pozemku parc. č. 2 v k. ú. Benešov u Prahy), bývalá Piaristická kolej, na Masarykově náměstí v Benešově, jejímž vlastníkem je pronajímatel. Přesná specifikace pronajímaných prostorů včetně situačního plánu je přílohou této smlouvy jako její nedílná součást. Celková rozloha pronajatých prostorů činí **274,8 m²**.

III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude nájemce užívat **za účelem využití jako kanceláří**.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle odst. 1 a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

IV. Doložka

Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Benešov usnesením č. **156-5/2023/RM ze dne 22.02.2023**. Záměr byl zveřejněn od 01.02.2023 do 17.02.2023 včetně.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
2. Obsahem povinnosti dle ustanovení předchozího odstavce je zejména udržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, včetně zajišťování dodávek elektrické energie, tepla, vody, odvod použité vody a dále zabezpečování bezporuchového chodu všech dalších technologických zařízení nezbytných k provozu celého objektu (slaboproudá, telefonní, počítačová a bezpečnostní zařízení, hasicí přístroje), a to v souladu se stanovenými normami, bezpečnostními a provozními předpisy, dále pak úklid společných prostor, chodníků a veřejných průchodů příslušejících k objektu a zajišťování jejich schůdnosti, odvoz tuhého domovního odpadu apod.
3. Udržování předmětu nájmu zahrnuje tyto činnosti: opravy omítek, podlah, obkladů, dveří do místností, oken, opravy podlahových krytin ve společných prostorách, opravy sanitárního systému, přívodů teplé a studené vody do umyvadel a sprch včetně baterií, opravy zámků a otevíracích mechanismů dveří a oken do místností, svařování a opravy stoupaček, opravy a přemísťování telefonních rozvodů, opravy a výměny telefonních přístrojů, opravy rozvodů 220 V – vypínače, zásuvky, rozvaděčové skříně, opravy světel kromě výměn žárovek a zářivek v pronajatých prostorách, opravy a údržba systému ústředního vytápění.
4. Pronajímatel zajišťuje veškerou činnost související s požární ochranou celého objektu Piaristické koleje ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění všech pozdějších změn a doplňků. V tomto smyslu zabezpečí jmenování osoby odpovědné za plnění povinností na úseku požární ochrany.
5. Pronajímatel je oprávněn průběžně kontrolovat stav pronajatých prostor a způsob jejich užívání a nájemce je povinen mu tuto kontrolu umožnit.
6. K provádění jakýchkoli stavebních či technických úprav předmětu nájmu je oprávněn výlučně pronajímatel, nájemce pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
7. Budova je otevřena v pracovní dny od 7:00 do 17:00. Vstup do budovy mimo uvedenou dobu je možný po dohodě se správcem areálu. V případě, že nájemce má klíče od společných prostor, je povinen tyto prostory mimo otevírací dobu při odchodu uzamknout.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory v rozsahu a k účelu dle smlouvy po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu podle čl. VI. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, případně rekonstrukcí nutných k zajištění účelu nájmu, které má provést pronajímatel,

a umožnit mu provedení těchto a jiných nezbytných oprav, a to vždy po vzájemné dohodě, aby nebyl, pokud možno omezen žádný z účelů nájmu.

4. Jakékoliv stavební a jiné úpravy předmětu nájmu, které vyžadují stavební povolení, zejména veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu a podstatně jej měnící, dále pevnou instalaci jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení může nájemce provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu nebo výpůjčky třetímu subjektu.
6. Nájemce se zavazuje respektovat opatření pronajímatele, která budou vyplývat z event. vyhlášení regulačních stupňů při odběru tepla a el. energie.
7. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele, pokud zjistí závadu na předmětu nájmu (kontaktovat správce budovy nebo technika Odboru investic [redacted]). Nájemce je dále povinen zachovávat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy.
8. Nájemce ručí pronajímateli za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu v souvislosti s jeho činností. Způsobené škody se nájemce zavazuje na vlastní náklady odstranit a není-li to možné, uhradí je pronajímateli v plné výši v penězích.

VII.

Nájemné, jistota a cena služeb

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **329.760 Kč ročně** (tři sta dvacet devět tisíc sedm set šedesát korun českých ročně), tj. **82.440 Kč čtvrtletně** (viz příloha č. 1).
2. **Jistota** ve výši 3měsíčních plateb nájemného činí **82.440 Kč** a bude nájemcem složena na účet č. [redacted] vedený u ČS, **VS** je číslo smlouvy, a to do 14 dnů po uveřejnění smlouvy v Registru smluv. Jistota bude nájemci vrácena po skončení nájemní vztahu.
3. Nájemné je splatné ve čtvrtletních splátkách a bude hrazeno převodem na účet pronajímatele č. [redacted] **VS 2116000016** vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, a to na základě daňového dokladu.
4. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2024 má pronajímatel právo každoročně s účinností od 31.03. daného roku zvýšit nájemné v závislosti na inflaci, pokud průměrná roční míra inflace překročí 4 %. Pro účely tohoto zvýšení bude vycházeno z průměrné roční míry inflace (hodnoty téhož ukazatele v prosinci předchozího kalendářního roku) zjištěné Českým statistickým úřadem. Novou výši nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí a nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné hradit.
5. V nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (teplo, elektrická energie, vodné, stočné a stočné srážkových vod, úklid spol. prostor a pod). Výše zálohy na služby, které zprostředkovává pronajímatel nájemci je stanovena na základě technickoekonomického propočtu (viz příloha č. 2) ve výši **274.800 Kč ročně** včetně DPH, tj. **68.700 Kč čtvrtletně**. Zálohy na služby budou nájemcem hrazeny převodem na účet pronajímatele čtvrtletně dle platebního kalendáře záloh na služby se

splatností vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, číslo účtu pro úhradu služeb je [REDACTED] **VS 2117000016.**

6. Pronajímatel má právo upravit výši zálohy dle prokazatelných skutečných nákladů na dané služby. Úpravu záloh musí pronajímatel nájemci oznámit písemně.
7. Skutečná výše úhrady služeb bude vyúčtována na základě dodavatelských faktur souvisejících s příslušnou službou po obdržení podkladů od dodavatelů služeb. Příslušné faktury a tabulky výměr a obsazenosti pronajímaných ploch předloží správce budovy nájemci na jeho žádost k nahlédnutí.

Výše úhrady připadající na jednotlivé subjekty v budově Piaristické koleje se rozpočtou takto:

- a) výše platby za teplo se bude řídit množstvím odebraného tepla dle poměrového měřidla (rozpočítavače topných nákladů – RTN). V případě svévolného poškození nebo výměny RTN nájemcem bude nájemci účtována smluvní pokuta ve výši 6.000 Kč a platba za dodané a neměřené teplo v příslušném období bude stanovena jako průměrná bodová hodnota srovnatelných těles umístěných v obsazených kancelářích, zvýšená o 10 %
 - b) náklady na elektrickou energii, vodné, stočné a úklid společných prostor se budou rozpočítávat alikvotním dílem odpovídajícím poměru součtu výměr ploch užívaných nájemcem k součtu výměr pronajatých ploch v objektu
 - c) náklady na stočné srážkových vod se budou rozpočítávat alikvotním dílem odpovídajícím poměru součtu výměr ploch užívaných nájemcem k součtu výměr všech pronajmutelných ploch v objektu
8. Nájemce se zavazuje respektovat opatření pronajímatele, která budou vyplývat z event. vyhlášení regulačních stupňů při odběru tepla a elektrické energie.
 9. V topném období (počátek a konec topného období bude nájemci nahlášen správcem objektu) nebude nájemce v kanceláři používat elektrická topná zařízení ani klimatizaci. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč. V případě poškození či nefungování snímače RTN v pronajaté kanceláři je nájemce povinen neprodleně informovat o této skutečnosti správce objektu.

VIII.

Trvání smlouvy a výpověď

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností **od 01.01.2024 do 31.12.2028** s tím, že její účinnost může být písemným dodatkem smluvních stran dále prodloužena.
2. Nájemní vztah skončí uplynutím sjednané doby.
3. Nájem může být ukončen před uplynutím sjednané doby:
 - a) dohodou obou stran
 - b) výpovědí s 3měsíční výpovědní lhůtou
4. Pronajímatel má právo nájem vypovědět:
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor představující předmět nájmu nachází, odstraněna, rekonstruována nebo přestavována
 - b) porušuje-li nájemce přes upozornění pronajímatele hrubě své povinnosti vůči pronajímateli nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor
 - c) při převodu nemovitosti na třetí osobu

5. Nájemce může smlouvu vypovědět:

- a) v případě, že s ohledem na jeho ekonomickou situaci je zřejmé, že nebude moci dostát svým povinnostem z této smlouvy po celou sjednanou dobu nájmu
- b) přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy z této smlouvy vyplývající a v ní výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možno činit pouze v písemné formě, a to pod sankcí jejich neplatnosti.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškerá korespondence zasílaná nájemci bude pokládána za správně doručenou, bude-li doručena osobně nebo odeslána poštou na adresu Masarykovo náměstí 1, Benešov. Pro případ jakýchkoli změn adresy pro doručování se nájemce zavazuje tuto změnu do tří dnů ohlásit pronajímateli. V opačném případě platí, že mu byla korespondence řádně doručena do pátého dne od jejího odeslání.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží 2 výtisky a nájemce 1 výtisk.
5. Obě smluvní strany souhlasí s tím, aby byla tato smlouva ve svém plném znění uveřejněna postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, pokud tato smlouva podléhá zveřejnění dle výše uvedeného zákona, s tím, že současně souhlasí se zpracováním a se zveřejněním svých ve smlouvě uvedených identifikačních údajů v registru smluv. Smlouvu ve veřejném registru smluv zveřejní město Benešov.

V Benešově dne 28.03.2023

V Benešově dne - 3 -04- 2023

město
Ing. Jan
pronaj

POJÁZAVÍ s.r.o.
IČ 27120172 DIČ CZ27120172
Zámek Jankův 1, Počáplov
- 2 -