

Smlouva o nájmu

č. MJ-SML/0485/2023

I. Subjekty

Město Jeseník

Sídlo: Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník
IČ: 00302724
DIČ: CZ00302724
Zastoupená: Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová, starostka
Bankovní spojení: Komerční banka Šumperk, expozitura Jeseník
Číslo účtu: 43-3820200247/0100
ID datové schránky: vhwbbwm9

(dále jen „pronajímatel“)

a

ČR – Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci

Sídlo : Wolkerova 74/6, 779 00 Olomouc
IČ: 71009248
Zastoupená: MUDr. Lenka Pešáková, Ph.D., ředitelka
Bankovní spojení: Česká národní banka Ostrava
Číslo účtu: 6629811/0710
ID datové schránky: 7zyai4b

(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 **nebytového prostoru** za účelem zabezpečení výkonu státní správy

III. Předmět nájmu

- Pronajímatel je vlastníkem administrativní budovy na ul. K. Čapka 1147/10 v Jeseníku stojící na pozemku parc. č. 770/1 v k.ú. Jeseník, (dále jen "administrativní budova") a pozemku p.č. 770/2 v k.ú. Jeseník, včetně na tomto pozemku vybudovaného parkoviště (dále jen „zadní parkoviště“).
- Předmětem nájmu jsou prostory ve výše označené administrativní budově:

Jedná se konkrétně o tyto prostory:

a) kancelářské prostory

Využití:	Číslo:	Podlaží:	Výměra v m ² :
kancelář	567	5.NP (část budovy A)	23,50
kancelář	566	5.NP (část budovy A)	23,73
kancelář	565	5.NP (část budovy A)	23,73
kancelář	564	5.NP (část budovy A)	23,73
Celkem			94,69

b) ostatní podružné prostory

Využití:	Číslo:	Podlaží:	Výměra v m ² :
sklad	523	5.NP (část budovy A)	11,05
sklad	525A	5.NP (část budovy A)	15,75
Celkem			26,80

c) garážové stání

Využití:	Číslo:	Podlaží:	Výměra v m ² :
garážové stání	1	x	x

Dále může nájemce užívat společné sociální zařízení a kuchyňku v 5. NP administrativní budovy.

IV.

Doba nájmu

- Smluvní strany uzavírají tuto nájemní smlouvu **na dobu určitou od 22. 7. 2023 do 31. 10. 2023.**
- S ohledem na charakter činnosti 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 jednotlivých 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 dle odst. 2 počíná vždy běžet od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta dle odst. 3 počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé 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., odst. 2 se sjednává dohodou a činí **11.610,- Kč měsíčně** (slovy: jedenácttisícšestsetdesetkorunčeských).

Kancelářské prostory	94,69 m ²
Ostatní podružné prostory	26,80 m ²
Garážové stání	1x

Nájemné je osvobozeno od DPH.
- Nájemce bude hradit náklady na **dobavky plynu, elektrické energie, vodné a stočné, údržbuýtahů, 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 DPH 21 %):
 - úklid společných prostor a předmětu nájmu**
 - ostraha objektu**
 - dobavky tepla – provoz kotelny** (bez dobavek 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 oznámit

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 71009248, do 10. dne příslušného měsíce.
- Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna jednostranně upravit výši nájemného v závislosti na růstu indexu 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 pronajímatele, 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 pronajímatele, pokud dojde k poškození administrativní budovy i bez přičinění nájemce.
- 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 síti jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a to také v případě, že k tomuto připojení není třeba souhlas příslušných úřadů; výjimku tvoří obvyklá osvětlovací tělesa, domácí spotřebiče, nebo podobné elektrické spotřebiče, u kterých si pravidelné revize zajišťuje nájemce.

VII.

Ostatní ujednání

- 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.
- Nájemce se zavazuje dodržovat právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce, hygienické a požární předpisy.
- 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 nebytovým prostorem, který je předmětem 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 záhlaví této smlouvy. 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 jednotlivé části předmětu nájmu k účelu vyplývajícimu z jejich podstaty (viz rozdělení předmětu nájmu v čl. III. odst. 2, tj. kancelářský prostor užívat k účelu, ke kterému se obvykle takový prostor užívá a totéž platí po další části předmětu nájmu), je povinen do 15-ti dnů ode dne porušení této povinnosti uhradit pronajímateli smluvní pokutu 10.000,-Kč, a to za každé jednotlivé porušení.
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, a to za každé jednotlivé porušení.
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, a to za každé jednotlivé porušení.
5. V případě, že veškerá zařízení nájemce a veškeré zásahy do předmětu nájmu provedené nájemcem 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.
6. 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, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
4. 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.
5. Smluvní strany se dohodly, že dohodnuté nájemné nelze kompenzovat s protipohledávkami nájemce vůči pronajímateli, vyplývajícími z této smlouvy.
6. Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů:
Záměr města uzavřít tuto smlouvu o nájmu byl řádně zveřejněn na úřední desce města od 1. 6. 2023 do 19. 6. 2023.
Uzavření této smlouvy o nájmu bylo schváleno Radou města Jeseníku dne 26. 6. 2023, usnesení číslo UR-534-22/23.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č.1 – Předpis plateb
 - Příloha č.2 – Specifikace pronajímaných prostor – plánek umístění
 - Příloha č.3 – Způsob výpočtu nákladů na služby
 - Příloha č.4 - Provozní řád pro uživatele objektu areálu K.Čapka 1147/10 v Jeseníku

V Jeseníku dne 10. 07. 2023

V Olomouci dne 30. 06. 2023

Město Jeseník

Krajská hygienická stanice

Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová, starostka

Olomouckého kraje

se sídlem v Olomouci

MUDr. Lenka Pešáková, Ph.D., ředitelka

.....
pronajímatel

.....
nájemce