

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. j.: KRPJ-87306-3/ČJ-2023-1600MN

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená dle zákona 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „Zákon o majetku státu“) a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“)

Česká republika - Krajské ředitelství policie kraje Vysočina

se sídlem: Vrchlického 2627/46, 587 24 Jihlava
zastoupena: plk. RNDr. Miloslavem Klodnerem, náměstkem ředitele pro ekonomiku
IČ: 72052147
DIČ: CZ72052147 – plátce DPH
bankovní spojení: ČNB pobočka Brno
č. účtu: 19-27033881/0710

(dále jen „Pronajímatel“)

a

JANE NMNM s.r.o.

se sídlem: Nad Městem 1625, 592 31 Nové Město na Moravě
zastoupena: Pavlem Hlaváčem, jednatelem
IČ: 04674847
DIČ: CZ04674847
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
č. účtu: 4117826349/0800

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce každý samostatně jako „Strana“ a společně jako „Smluvní strany“)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Česká republika vlastní a Krajské ředitelství policie kraje Vysočina je příslušné hospodařit s nemovitým majetkem státu na základě opatření o určení nemovitého majetku organizační složky státu Krajského ředitelství policie kraje Vysočina č. j. MV-91501-1/OSM-2009 ze dne 22. 12.2009, a to s budovou č.p. 69/8 Dopravní inspektorát (dále jen „DI“), na pozemku p.č. 309, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 251 m² v katastrálním území Město Žďár a obci Žďár nad Sázavou, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Žďár nad Sázavou.

2. V prvním nadzemním podlaží výše uvedeného objektu se nachází nebytové prostory o výměře 157,86 m², které jsou na základě rozhodnutí ředitele KŘP kraje Vysočina ze dne 13. září 2023 č. j.: KRPJ-87306-5/ČJ-2023-1600MN pro Pronajímatele dočasně nepotřebným majetkem dle § 27 odst. 1 Zákona o majetku státu.
3. Nebytové prostory vymezené v čl. I., odst. 2 Pronajímatel pronajímá Nájemci, a to: prostor po levé straně od hlavního vchodu o výměře 80,64 m² + výkladec o výměře 6,5 m², tj. celkem 87,14 m² a prostor po pravé straně od hlavního vchodu o výměře 64,22 m² + výkladec o výměře 6,5 m², tj. celkem 70,72 m², celková výměra pronajatých ploch činí 157,86 m².
4. Nebytové prostory o celkové výměře 157,86 m² Pronajímatel pronajímá Nájemci a ten je přijímá do nájmu za účelem provozování prodejny bytové doplňky a dětské oblečení.

II.

Doba nájmu

Smlouva o nájmu nebytových prostor se sjednává na dobu určitou **od 1. 12. 2023 do 30. 11. 2031.**

III.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli úhradu za nájem nebytových prostor. Roční nájem činí celkem **173.425 Kč.**
2. Úhrada za nájem je splatná Nájemcem v pravidelných čtvrtletních splátkách bezhotovostním bankovním převodem na účet Pronajímatele, vedený u ČNB pobočka Brno, č. ú.: **19-27033881/0710**, variabilní symbol **140291** vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí daného roku.
3. Úhradu za nájem za období od 1.12.2023 do 31.12.2023 ve výši **14.452,08 Kč** uhradí Nájemce **do 20.12.2023** na výše uvedený účet.
4. Nezaplatí-li Nájemce nájemné do 5ti dnů po jeho splatnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat od Nájemce podle § 1970 občanského zákoníku vedle plnění také úroky z prodlení v zákonné sazbě a Nájemce je povinen je uhradit.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit roční nájemné v příslušném kalendářním roce o plusovou výši stanovenou podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vydanou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Pronajímatel novou výši nájmu sdělí nájemci nejpozději do 30. 1. příslušného kalendářního roku písemným oznámením s přiloženým platebním kalendářem a není tedy nutné uzavírat dodatek ke Smlouvě.

IV.

Poskytování služeb

Vytápění pronajatého prostoru:

1. Dodávka tepla:

- a. Pronajímatel hradí celkové náklady vynaložené na vytápění objektu DI za čtvrtletí dle měřidla SATT, a.s. Nájemce se bude podílet na úhradě celkových nákladů na základě podílu pronajaté plochy k celkové ploše, tj. 23%.
- b. Pronajímatel má povinnost vést průkaznou evidenci spotřeby tepla. Včetně fakturace společnosti SATT, a.s. a vyúčtovat Nájemci náklady spojené s dodávkou tepelné energie vždy po uplynutí čtvrtletí, a to do konce druhého následujícího měsíce po uplynutí čtvrtletí. Za IV. čtvrtletí bude vyúčtování provedeno za měsíc říjen do konce následujícího měsíce a vyúčtování za měsíc listopad a prosinec bude provedeno do konce února následujícího roku.
- c. Dodavatel tepelné energie má právo přerušit nebo omezit dodávku v nezbytném rozsahu a na dobu nezbytně nutnou v případech uvedených v § 76, odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon v planém znění.
- d. Pravidelné kontroly a odečty měřidel zajišťuje administrativní pracovnice DI.
- e. Pronajímatel může Nájemci jednostranně změnit výši úhrady za dodávku tepelné energie, a to pouze tehdy, když dojde vůči Pronajímateli k nárůstu nebo snížení cen ze strany dodavatele tepelné energie, a to v poměru odpovídajícímu takovému navýšení nebo snížení. Výše uvedené je Pronajímatel Nájemci povinen písemně oznámit, přičemž pro tento účel není potřeba uzavírat dodatek ke Smlouvě. Nájemce v této souvislosti uhradí případný doplatek za dodávku tepelné energie za dobu od počátku navýšení ceny ze strany jejího dodavatele. V opačném případě bude případný přeplatek vrácen Nájemci. Po obdržení vyúčtování ze strany dodavatele tepelné energie bude Nájemci do 30 dnů vyúčtován případný nedoplatek nebo přeplatek.

2. Dodávka vody:

- a. Nájemce má nainstalováno podružné měřidlo, jehož počáteční stav bude zkontrolován Pronajímatelem.
- b. Výše vodného a stočného bude účtována po pravidelných odečtech uvedeného měřidla Nájemcem. Cena 1 m³ bude určena cenou dodavatele – Vodárenská a.s., Žďár nad Sázavou.
- c. Pravidelné kontroly a odečty měřidel zajišťuje administrativní pracovnice DI.
- d. Srážková voda bude počítána dle vyhlášky MZe č. 428/2001 Sb., v platném znění. Redukovaná plocha bude násobena ročním srážkovým úhrnem. Množství srážkové vody bude počítáno jako třetinový podíl celkové ceny za srážkovou vodu.
- e. Pronajímatel může Nájemci jednostranně změnit výši úhrady za dodávku vody, a to pouze tehdy, když dojde vůči Pronajímateli k nárůstu nebo snížení cen ze strany dodavatele vody, a to v poměru odpovídajícímu takovému navýšení nebo snížení. Výše uvedené je Pronajímatel Nájemci povinen písemně oznámit, přičemž pro tento účel není potřeba uzavírat dodatek ke Smlouvě. Nájemce v této souvislosti uhradí případný doplatek za dodávku vody za dobu od počátku navýšení ceny ze strany jejího dodavatele. V opačném případě bude případný přeplatek vrácen Nájemci. Po obdržení vyúčtování ze

strany dodavatele vody bude Nájemci do 30 dnů vyúčtován případný nedoplatek nebo přeplatek.

3. Elektrická energie pro výměník

- a. Elektrická energie pro výměník je měřena fakturačním elektroměrem v. č. 129387. Nájemci bude účtována spotřeba elektrické energie k poměru tepelné energie, tj. 23% z celku.
- b. Pronajímatel má povinnost vést průkaznou evidenci o nákladech souvisejících s provozem výměňkové stanice, včetně fakturace elektrické energie od prvododavatele a vyúčtovat Nájemci vždy po uplynutí čtvrtletí, a to konce druhého následujícího měsíce po uplynutí čtvrtletí. Za IV. čtvrtletí bude vyúčtování elektrické energie provedeno za měsíc říjen do konce následujícího měsíce a vyúčtování za měsíce listopad a prosinec bude provedeno do konce února následujícího roku.
- c. Pravidelné kontroly a odečty měřidel zajišťuje administrativní pracovníce DI.
- d. Pronajímatel může Nájemci jednostranně změnit výši úhrady za dodávku elektrické energie, a to pouze tehdy, když dojde vůči Pronajímateli k nárůstu nebo snížení cen ze strany dodavatele elektrické energie, a to v poměru odpovídajícímu takovému navýšení nebo snížení. Výše uvedené je Pronajímatel Nájemci povinen písemně oznámit, přičemž pro tento účel není potřeba uzavírat dodatek ke Smlouvě. Nájemce v této souvislosti uhradí případný doplatek za dodávku elektrické energie za dobu od počátku navýšení ceny ze strany jejího dodavatele. V opačném případě bude případný přeplatek vrácen Nájemci. Po obdržení vyúčtování ze strany dodavatele elektrické energie bude Nájemci do 30 dnů vyúčtován případný nedoplatek nebo přeplatek.

4. Odpady

Likvidaci odpadů si Nájemce zajišťuje sám bez součinnosti Pronajímatele na vlastní náklady.

V.

Ukončení nájmu

1. Smluvní vztah skončí:
 - a. písemnou dohodou Smluvních stran,
 - b. uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - c. odstoupením od Smlouvy pro její hrubé porušení jednou ze Smluvních stran,
 - d. písemnou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Straně.
2. Odstoupit od této Smlouvy lze pouze písemnou formou a odstoupení se stává účinným dnem doručení oznámení o odstoupení druhé Straně. V případě, že Pronajímatel od Smlouvy odstoupí z výše uvedených důvodů, je Nájemce povinen předmět Smlouvy předat Pronajímateli na základě předávacího protokolu ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno oznámení o odstoupení od Smlouvy.

3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět a rovněž od této Smlouvy odstoupit dle § 27 odst. 2 Zákona o majetku státu v případě, pokud Nájemce neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky dle § 27 odst. 1) pokud předmět Smlouvy přestane být dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu ČR nebo jiných úkolů v rámci působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti Pronajímatele.
4. Při každém způsobu skončení smluvního vztahu bude sepsán předávací protokol o předání a převzetí.

VI.

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět užívání nebo jeho část do užívání třetí osobě.
2. Stavební úpravy, případně jiné změny smí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje, že nebytové prostory bude užívat pouze k účelu, který je sjednán v čl. I. odstavec 4 této Smlouvy.
4. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady úklid a běžnou údržbu užívaných nebytových prostor.
5. Smluvní strany jsou povinny v průběhu trvání Smlouvy předcházet možným škodám, a to jak samostatně, tak v součinnosti s druhou Stranou.
6. Nájemce odpovídá za skutečnou škodu, kterou Pronajímateli způsobí úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, přičemž je Nájemce povinen takto vzniklou škodu Pronajímateli nahradit.
7. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly, zda jsou užívány řádným způsobem a dále za účelem zjištění řádné správy k provozu objektu.
8. Nájemce je povinen po skončení nájmu nebytové prostory vyklidit a předat Pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

VII.

Smluvní pokuty

1. Smluvní strany sjednávají tyto smluvní pokuty pro případ porušení povinností Nájemce v souladu s § 2048 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. V případě porušení povinnosti Nájemce podle čl. VI. Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit jednorázově Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč včetně DPH a při opakovaném porušení této povinnosti 10.000,- Kč včetně DPH.
3. V případě prodlení Nájemce s předáním nebytových prostor Pronajímateli při skončení nájmu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč včetně DPH za každý započatý den prodlení.
4. V případě vzniku práva Pronajímatele uplatnit vůči Nájemci smluvní pokutu vystaví Pronajímatel fakturu se splatností 21 dnů.

5. Uhrazení smluvní pokuty nezavazuje Nájemce povinnosti odstranit porušení právní povinnosti, za které byla smluvní pokuta uložena a nahradit Pronajímateli škodu, která vznikla porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou v plném rozsahu.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce bere na vědomí, že pojištění objektu není ze strany Pronajímatele zajištěno.
2. Nájemce se zavazuje, že při podpisu této Smlouvy předloží Pronajímateli řádně uzavřenou pojistnou smlouvu na prostory specifikované v čl. I odstavec 3.
3. Nájemce je oprávněn mít na budově firemní označení, za jehož umístění nebude Pronajímatel požadovat zvláštní náhradu. Pronajímatel si vyhrazuje právo umístění a rozsah firemního označení předem písemně schválit.
4. Vstup do objektu za účelem užívání pronajatých prostor je pro Nájemce nepřetržitý.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami a účinnosti 1. 12. 2023.
2. Právní vztahy vyplývající z této Smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
3. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými a očíslovanými dodatky, odsouhlasenými a podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran.
4. Tato Smlouva má sedm stran textu, je sepsána ve dvou originálních vyhotoveních, z nichž Pronajímatel i Nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
5. Smluvní strany potvrzují, že podmínky Smlouvy jsou výsledkem jednání Stran a každá ze Stran měla příležitost ovlivnit obsah podmínek Smlouvy.
6. Tato Smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv podle zákona 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zveřejní v registru smluv KŘP, a to podle § 5, odst. 2 zákona 340/2015 Sb. nejpozději v zákonné lhůtě 30 dnů od jejího uzavření.

V Jihlavě dne 18. 9. 2023

 plk. R.
 náměstek ředitele pro ekonomiku

Česká republika - Krajské ředitelství policie
 kraje Vysočina
 584 27 Jihlava, Vrchlického 2627

V Novém Městě na Moravě dne 11. 10. 2023

 Pavel Hlaváč
 jednatel

