

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Uzavřená podle § 3 zák. 116/1990 Sb. mezi těmito stranami:

I. Stass, a.s.

Se sídlem Zlín, J. A. Bati 5520, PSČ 760 01

zastoupený: JUDr. Petrem Rozsypalem, předsedou představenstva
RNDr. Milanem Urbanem, místopředsedou představenstva

IČ: 18811396

DIČ: CZ18811396

Bankovní spojení:

Krajský soud: Brno, oddíl B, vložka 499 zapsané dne 1.7.1991

dále jen „pronajímatel“

2. Krajská pedagogicko-psychologická poradna a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků Zlín

Se sídlem Louky 206, 763 02 Zlín

Zastoupený: Mgr. Karlem Opravilem, ředitelem poradny

IČ: 61716456

DIČ: CZ61716456

Bankovní spojení:

dále jen „nájemce“

1.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy čp. 5520 na pozemku parcelní číslo st. 3303 (zastavěná plocha a nádvoří) v areálu Svit ve Zlíně, zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na listu vlastnictví č. 4963, pro katastrální území a obec Zlín. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o výměře 600 m² umístěné v II. NP budovy čp. 5520 ve Zlíně označené v situačním plánu půdorysu II. NP, který tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy (dále jen nebytové prostory).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je platně existující subjekt podle českého právního řádu. Že jeho vlastnická práva k předmětu nájmu nejsou ničím omezena, zejména je oprávněn od nájemce inkasovat nájemné a jiná v této smlouvě dohodnutá plnění.

2.

Účel užívání

Nájemce bude pronajaté prostory užívat jako kancelářské prostory pro poskytování odborných pedagogicko-psychologických služeb a zajištění dalšího vzdělávání pedagogických pracovníků.

3.

Nájemné

1. Nájemné za celý předmět nájmu bylo stanoveno dohodou takto:

1.1. Nájemné.

Nájemné za 1m ² :	2 600,00 Kč/m ² /rok
nájemné za 600 m ² v II.NP: 600 m ² x 2 600,00 Kč/m ² /rok	1 560 000,00 Kč
DPH 0 %	

2. Služby za celý předmět nájmu činí:

2.1. Služby:

<u>a) odvoz odpadu, úklid společných prostor, výtah, služby PO, ostraha</u>	
_služby za 1m ²	70,00 Kč/m ² /rok
služby za 600 m ² ve II.etáži 600 m ² x 70,00Kč/m ² /rok	42 000,00 Kč
DPH 20 %	8 400,00 Kč

Celkem včetně DPH **50 400,00 Kč**

b) vytápění

vytápění za 1m ²	299,00 Kč/m ² /rok
vytápění za 600 m ² ve II.etáži 600 m ² x 299,00Kč/m ² /rok	179 400,00 Kč
DPH 10 %	17 940,00 Kč

Celkem včetně DPH **197 340,00 Kč**

3. Nájemné a služby za celý předmět nájmu činí:

Bez DPH	1 781 400,00 Kč
DPH	26 340,00 Kč
Celkem včetně DPH	1 807 740,00 Kč

2. Roční výše nájemného a služeb včetně DPH činí 1 807 740,00 Kč (slovy jedenmilionosmsetsedmtisícšedsmsetčtyřicetkorunčeských) a bude hrazeno v měsíčních splátkách ve výši 150 645,00 Kč.
3. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude 2. pracovní den příslušného měsíce. Splatnost faktur se stanovuje na 14 dnů.
4. Náklady na spotřebovanou el. energii budou hrazeny podle samostatného elektroměru. Náklady na vodné, stočné a kanalizaci budou hrazeny v poměrné výši odpovídající rozsahu pronajatých ploch a vypočtené z faktur dodavatele el.energie a vody. Ke všem fakturám bude připočítána příslušná DPH. Náklady budou hrazeny měsíčně a k fakturám dodavatele nebude účtován žádný administrativní poplatek.
5. Faktury budou obsahovat veškeré náležitosti dle platných právních předpisů. V případě, že faktura nebude obsahovat veškeré náležitosti stanovené platnými právními předpisy, bude-li neúplná nebo bude-li obsahovat nesprávné údaje, je nájemce oprávněn fakturu do uplynutí data její splatnosti vrátit pronajímateli k doplnění nebo opravě. V takovém případě je běh původní lhůty splatnosti ukončen a doručení řádně opravené nebo nově vydané faktury počíná plynout nová čtrnáctidenní lhůta splatnosti.
6. Faktury za nájem a plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

budou hrazeny na účet pronajímatele v bance.

7. Pronajímatel je oprávněn valorizovat výši nájemného vždy k 1.4. kalendářního roku, nejdříve však k 1.4.2011, a to dle roční míry inflace za předchozí rok vyhlášené Českým statistickým úřadem.

Pronajímatel je povinen oznámit novou výši nájemného nájemci písemně doporučeným dopisem, doručeným nájemci nejpozději do 31.3. příslušného roku, přičemž změna nájemného je platná k 1.4. daného roku.

4.

Podmínky užívání

1. Pronajímatel předá nájemci uvedené prostory ve stavu ke smlouvenému užívání způsobilé a na své náklady bude provádět veškeré opravy s výjimkou drobných oprav.
2. Nájemce dle své potřeby zajistí a hradí drobné opravy nebytového prostoru (např. malby, nátěry, výměnu světelných zdrojů apod.), a je povinen nést náklady na odstranění těch vad jež zavinil, nebo které vznikly či byly způsobeny třetí osobou v důsledku nájemcem prováděné činnosti.
3. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, jež je povinen pronajímatel provést.
4. Jakékoliv stavební úpravy a technické zhodnocení nebytových prostor může být provedeno jen po písemném souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce odpovídá za řádné zabezpečení pronajatých prostor, za dodržování předpisů o bezpečnosti práce, požární ochraně, hygieny a ochrany životního prostředí. Nájemce je povinen umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních podmínek.
6. Po skončení pronájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a uvedené do původního stavu, v jakém je převzal k užívání, pokud nebude dohodnuto jinak.
7. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech, předmětech či jiném majetku nájemce umístěném v pronajatých prostorách a jiných prostorách budovy, ve které se předmět pronájmu nachází, rovněž tak neodpovídá za škody vzniklé třetím osobám, které vznikly v prostorách nájemce.
8. Nájemce je povinen uložit klíč od výše uvedených pronajatých prostor v zapečetěné obálce z bezpečnostních důvodů (požár, vytopení apod.) v sekretariátu pronajímatele.
9. Nájemce je oprávněn dát nebytové prostory do podnájmu dalšímu subjektu k administrativní činnosti vyplývající z působnosti tohoto subjektu.
10. Může-li nájemce užívat nebytový prostor omezeně jen proto, že pronajímatel neplní své povinnosti ze smlouvy nebo povinnosti stanovené právním předpisem, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného. Do doby splnění povinnosti ze smlouvy nebo povinnosti stanovené právním předpisem, má nájemce nárok zadržet platbu nájemného odpovídající poměrné slevě.
11. Pronajímatel je povinen umožnit užívání společných prostor budovy čp. 5520 (tj. výtahu včetně bezbariérového přístupu, schodiště, chodeb, WC a WC pro tělesně postižené)

nájemci a třetím osobám v souvislosti s nájmem prováděnou činností v časovém a věcném rozsahu odpovídající potřebě nájemce.

5.

Smluvené sankce

1. Poruší-li nájemce při provádění úprav a oprav pronajatých nebytových prostor ustanovení stavebního zákona, nebo provede-li stavební úpravy nebo technické zhodnocení bez písemného souhlasu pronajímatele je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každý případ porušení. Porušení stavebního zákona musí být konstatováno pravomocným rozhodnutím dotčeného orgánu státní správy.
2. Poruší-li nájemce ustanovení čl. 4 odst. 5 je povinen zaplatit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každé zjištěné porušení povinnosti. Porušení povinnosti stanovené veřejnoprávním předpisem musí být konstatováno pravomocným rozhodnutím dotčeného orgánu státní správy.
3. Nevyklidí-li nájemce předmět pronájmu nejpozději poslední den jeho práva jej užívat, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením.
4. V případě prodlení s úhradou nájemného, energií či jiných služeb oprávněně mu vyúčtovaných pronajímatelem je nájemce povinen zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0.05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká práva pronajímatele na úhradu škody, která mu v případě porušení povinností nájemce smluvní pokutou vznikne. Tu škodu je právně vymáhat samostatně a nezávisle na smluvní pokutě.

6.

Doba nájmu

Smlouva se sjednává na dobu neurčitou.

7.

Skončení nájmu

1. Zrušit nájemní smlouvu lze:

- 1.1 Dohodou smluvních stran
- 1.2 Výpovědí z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších a dalších důvodů stanovených v této smlouvě. Výpovědní lhůta a její běh je daný zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů s výjimkou odst. 2 tohoto článku smlouvy.

8.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouvou neupravené vztahy se řídí platnými právními předpisy.
2. Ustanovení této smlouvy se přiměřeně vztahují i na případný podnájemní vztah nájemce a podnájemce.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možno provádět pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou výtiscích.
5. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1.9.2010.

Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což potvrzují vlastnoručními podpisy.

Schváleno orgánem kraje: Rada Zlínského kraje
Datum a číslo jednací: 14.6.2010 0526/R14/10

Stass, a.s. ①
Zlín, J.A. Bati 5520, PSČ 760 01
IČ: 188 11 396, DIČ: CZ18811396

Ve Zlíně dne 29.7.2010

Za nájemce:

Mgr. Karel Opravil
ředitel KPPP a DVPP

Krajská pedagogicko - psychologická poradna
a Zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků Zlín
Louky 206, 763 02 Zlín
IČO: 617 16 456

Za pronajímatele:

JUDr. Petr Rozsypal
předseda představenstva

RNDr. Milan Urban
místopředseda představenstva