

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená na základě zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

Smluvní strany:

Plzeňský kraj

se sídlem Plzeň, Škroupova 18, PSČ: 306 13

IČ: 70 89 03 66

zastoupený členem Rady Plzeňského kraje panem Františkem Bláhou
na straně jedné jako pronajímatel

a

Kancelář Jihomoravského kraje pro meziregionální spolupráci, příspěvková organizace

se sídlem Brno, Žerotínovo nám. 3/5, PSČ: 601 82

IČ: 71175938

zastoupená ředitelkou Mgr. Martinou Odvárkovou
na straně druhé jako nájemce

uzavírají tuto

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy, domu č. 31-31A, na adrese Place Jamblinne de Meux, Brusel, B-1030, Belgické království, se čtyřmi nadzemními podlažními, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Brusel-Schaerbeek 5, číslo oddělení 21.905, sekce C, číslo 16 H 5, číslo matrice 12.575, s účelem užívání kombinované určení - úřad a bydlení: sociokulturní aktivity a kancelář pro podporu regionu, bydlení, o zastavěné ploše 80 m².
- 1.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu ve výše uvedené nemovitosti kancelář č. 201, nacházející se ve 2. patře (3. nadzemním podlaží), se vstupem do kanceláře vpravo od schodiště, kancelář situována na straně domu do vnitrobloku, o výměře 18,35 m². Plánek kanceláře je nedílnou součástí této smlouvy.
- 1.3. Shora uvedené nebytové prostory, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Nájemci je stav předmětných nebytových prostor dobře znám a tyto do užívání přebírá ve stavu způsobilém k plnému a nerušenému výkonu práv dle této smlouvy. O předání a převzetí předmětných nebytových prostor sepíší obě

smluvní strany předávací protokol, za stranu pronajímatele je oprávněn k sepsání protokolu koordinátor mezinárodní spolupráce Plzeňského kraje v rámci EU, dále jen zástupce Plzeňského kraje v Bruselu“, za stranu nájemce je oprávněn zástupce Jihomoravského kraje v Bruselu.

- 1.4. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy jako zejména vstupy, chodby, schodiště apod. v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor.
- 1.5. Pronajímatel dále touto smlouvou přenechává nájemci do užívání přiměřenou část skladovacích prostor v suterénu domu určenou pronajímatelem po předchozí dohodě a specifikovanou v předávacím protokolu. Nájemce bere na vědomí, že prostory v suterénu domu budou rekonstruovány, tedy pronajímatel si vyhrazuje právo používání skladovacích prostor v suterénu domu pro účely rekonstrukce omezit, případně zcela vyloučit.
- 1.6. Nájemce má dále právo užívat kuchyňku a sociální zařízení ve 2. patře (3. nadzemním podlaží) domu, v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor. Nájemce bere na vědomí, že kuchyňka bude rekonstruována, tedy pronajímatel si vyhrazuje právo používání kuchyňky pro účely rekonstrukce omezit, případně zcela vyloučit.
- 1.7. Účelem užívání prostor uvedených v tomto článku je provozování kanceláře nájemce za podmínek stanovených touto smlouvou.

II.

Doba trvání nájmu

- 2.1. Nájem se sjednává na dobu určitou na dva roky a vzniká dnem 1.2.2012.
- 2.2. Doba nájmu se prodlužuje vždy o další dva roky a za stejných podmínek, pokud některá ze smluvních stran ve lhůtě do 30 dní před uplynutím doby nájmu, písemně a prokazatelně nesdělí straně druhé, že na dalším trvání smluvního vztahu nemá zájem.

III.

Nájemné

- 3.1. Nájemné a úhrada za ceny služeb poskytovaných pronajímatelem s užíváním nebytových prostor byla stanovena dohodou stran a činí:
 - nájemné 4 125,- Kč, slovy čtyřtisícestodvacetpětkorunčeských za 1 m² pronajaté podlahové plochy ročně + zákonem stanovená sazba DPH,
 - záloha na služby ve výši 160,- €, slovy stošedesáteuro, měsíčně
- 3.2. Službami se pro účely této smlouvy rozumí dodávky elektrické energie, plynu, vodného a stočného, úklidu, odvozu odpadu a dodávka internetového připojení.

- 3.3. Výše cen služeb a nájemné budou každoročně upravovány o oficiálně přiznanou míru inflace v Belgickém království, vyhlášenou příslušnými úřady Belgického království za předcházející roční období, základem pro výpočet nájemného bude výše ročního nájemného hrazená v předchozím kalendářním roce. Zvýšení záloh na služby a nájemného bude nájemci oznámeno písemně a bude účinné prvním dnem měsíce následujícího po měsíci doručení oznámení.
- 3.4. Nájemné je splatné měsíčně, částka je splatná 15. dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet Plzeňského kraje, vedený u Raiffeisenbank, a.s., číslo účtu: [REDACTED], měna účtu CZK. Vyúčtování bude provedeno daňovým dokladem s datem uskutečnitelného zdanitelného plnění k prvnímu dni příslušného měsíce a se splatností 15. dne příslušného měsíce.
- 3.5. Zálohy na úhrady za služby jsou splatné čtvrtletně s tím, že úhrada záloh za měsíce únor a březen prvního roku nájmu je splatná nejpozději do 15. dne měsíce ve kterém nájem vznikl, další zálohy na úhrady za služby jsou splatné nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, bezhotovostním převodem na účet Plzeňského kraje, vedený u Raiffeisenbank, a.s., číslo účtu: [REDACTED], měna účtu EUR.
- 3.6. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem ode dne účinnosti této smlouvy.
- 3.7. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel nájemci nejpozději do jednoho měsíce od převzetí ročního vyúčtování od jednotlivých dodavatelů služeb. Nájemce se zavazuje ve lhůtě do jednoho měsíce od doručení tohoto vyúčtování provést vyrovnání případných nedoplatků. Vzniknou-li přeplatky, budou bezodkladně vráceny bezhotovostním převodem nájemci na jím určený účet.
- 3.8. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo záloh na služby si smluvní strany dohodly úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 4.1. Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a zajistit uživateli plný a nerušený výkon práv souvisejících s jejich užíváním, po celou dobu smluvního vztahu. Převzetí předmětných nebytových prostor, včetně jejich stavu, počtu předaných klíčů atd. bude protokolováno.
- 4.2. Pronajímatel je povinen umožnit zaměstnancům nájemce přístup do pronajatých nebytových prostor, přičemž společné prostory domu, jako zejména vstupy, chodby, schodiště, které nejsou předmětem této nájemní smlouvy, budou zaměstnanci nájemce, nebo třetí osoby, které se v těchto prostorách zdržují s jeho souhlasem, užívat výlučně za účelem zajištění přístupu do pronajatých prostor.

- 4.3. Pronajímatel umožní nájemci využívat reprezentační prostory umístěné v 1. patře (2. nadzemním podlaží) domu jen po předchozím projednání a souhlasu zástupce Plzeňského kraje v Bruselu. V rámci tohoto projednání bude též předem dohodnuta doba, po kterou bude nájemce tyto prostory využívat. V případě, že tyto prostory budou nájemcem využity ke komerčním účelům, bude též dohodnuta úhrada za poskytnutí práva užívat tyto prostory, její výše a splatnost, v ostatních případech bude využití reprezentačních prostor umožněno bezúplatně.
- 4.4. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do pronajatých nebytových prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je toho zapotřebí. Toto ustanovení se nevztahuje na případy řešení mimořádných - havarijních situací, kdy bude nutné zamezit případným škodám na majetku.

V.

Práva a povinnosti nájemce

- 5.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich stavebním určením, k účelu uvedenému v této smlouvě, prostory domu, jako zejména vstupy, chodby, schodiště, které nejsou předmětem této nájemní smlouvy, je nájemce, jeho zaměstnanci nebo třetí osoby, které se v těchto prostorách zdržují s jeho souhlasem, oprávněn užívat výlučně za účelem zajištění přístupu do pronajatých prostor.
- 5.2. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami předmětu nájmu. Obdobně bude nájemce hradit náklady spojené s obvyklým udržováním u případných zařízení, která budou součástí užívaných nebytových prostor, která budou sloužit výlučně potřebám nájemce.
- 5.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby provedení oprav nad rámec údržby a oprav uvedených v předchozím odstavci a poskytnout mu nezbytnou součinnost k jejich provedení.
- 5.4. Změny v pronajatých nebytových prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 5.5. Nájemce může přenechat pronajaté nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu jiné osobě na dobu určitou jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.6. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
- 5.7. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně

dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele a to ke dni skončení nájmu. Nevyklidí-li nájemce nebytové prostory ke dni skončení nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli za každý den prodlení vedle částky odpovídající sjednanému průměrnému dennímu nájemnému i jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100,- Eur, slovy: jednoeuro.

VI. Skončení nájmu

6.1. Nájem končí těmito způsoby:

- uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
- před uplynutím doby, na kterou byl sjednán:
 - písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění,
 - písemnou výpovědí nájemce z důvodů uvedených v ustanovení § 9 odst. 3 zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění,
 - výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
- písemnou dohodou stran z libovolného důvodu a k datu dohodou stanovenému.

VII. Další ujednání

- 7.1. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu, poškození či jinou škodu na věcech nájemce, nebo třetích osob, které se v těchto prostorách zdržují s jeho souhlasem, umístěných v předmětných nebytových prostorách.
- 7.2. Nájemce odpovídá za škody, které by pronajímateli vznikly v souvislosti s užíváním nebytových prostor zaviněním zaměstnanců nájemce nebo třetích osob, které se v těchto prostorách zdržují s jeho souhlasem. Nájemce se zavazuje sjednat pro tyto účely pojištění odpovědnosti za škody.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

Tato smlouva, jakož i smluvní vztahy touto smlouvou neupravené, se řídí ustanoveními platného právního řádu České republiky a ES. Smluvní strany se dohodly, že v případě řešení sporů vzniklých z této smlouvy bude k jejich řešení příslušný obecný soud v ČR.

- 8.2. Změna smluvních podmínek, dohodnutých touto smlouvou, může být provedena pouze formou písemného číslovaného dodatku k této smlouvě. Jakákoliv ústní ujednání bez písemného dodatku této smlouvy jsou právně neúčinná.
- 8.3. Plzeňský kraj prohlašuje, že nájem nebytových prostor, který je předmětem této smlouvy o nájmu nebytových prostor, byl schválen Radou Plzeňského kraje usnesením č. 5120/12 ze dne 23.1.2012. Záměr kraje pronajmout tento nemovitý majetek byl zveřejněn po dobu třiceti dnů na úřední desce Krajského úřadu Plzeňského kraje. Plzeňský kraj ve smyslu § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, v platném znění, prohlašuje, že byly splněny všechny podmínky dané zákonem č. 129/2000 Sb., v platném znění, pro pronájem nebytových prostor.
- 8.4. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.2.2012.
- 8.5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla vyhotovena v souladu s jejich svobodnou a vážně projevenou vůlí, nebyla vyhotovena v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz tohoto ji po jejím přečtení podepisují.
- 8.6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech v jazyce českém s platností originálu, z nichž po dvou exemplářích obdrží každá smluvní strana.

V Plzni dne..... 30 -01- 2012

V dne 24.1. 2012

.....
Pronajíma
Plzeňský kraj
zastoupený členem Rady Plzeňského kraje
panem F..... B.....



.....
Nájemce
**Kancelář Jihomoravského kraje
pro meziregionální spolupráci,
příspěvková organizace**
zastoupená ředitelkou paní
Mgr. Martinou Odvárkovou

Kancelář Jihomoravského kraje
pro meziregionální spolupráci,
příspěvková organizace
Žerotínovo nám. 3/5
601 82 Brno

Příloha č. 1 Smlouvy o nájmu nebytových prostor – plánek kanceláře č. 201

