

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2013 01 003

Smluvní strany:

AZ PALÁC ZDAR a.s.

Ústí nad Labem, Vaňov, Pražská 53/37, PSČ 400 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1672

zastoupená: [REDACTED]

kontaktní spojení: [REDACTED]

IČ: 272 90 140

DIČ: CZ 272 90 140

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Ředitelství silnic a dálnic ČR

Sídlo : Na Pankráci 546 / 56, 145 00 Praha

zastoupená: [REDACTED]

kontaktní spojení: [REDACTED]

IČ: 65993390

DIČ: CZ65993390

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“).

Čl. I

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 1, postavené na pozemku parc.č. 2506/2 a 4257/3, zastavěná plocha, o celkové výměře 3.172 m², zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, na listu vlastnictví č. 13644 pro katastrální území Ústí nad Labem, tato budova Palác Zdar má adresu Mírové náměstí 1, Ústí nad Labem (dále jen „budova“).
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu pronajmout za podmínek a pro účel uvedený v této smlouvě.
- 1.3. Nájemce prohlašuje, že je státní příspěvkovou organizací, a toto dokládá kopií zřizovací listiny, která tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.

Čl. II

Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci nebytové prostory o výměře 32,10 m², nacházející se v 3. NP budovy na adrese Dlouhá 1/12, Ústí nad Labem (souhrnně jen jako „předmět nájmu“).
Soupis a zakreslení předmětu nájmu je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.
Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu do nájmu přejímá a zavazuje se platit pronajímateli dohodnuté nájemné a úhrady za energie a služby v souladu s touto nájemní smlouvou.
- 2.2. O předání a převzetí předmětu nájmu jsou povinny smluvní strany sepsat předávací protokol, který bude tvořit přílohu č. 3 této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.

Čl. III Účel nájmu

- 3.1. Nebytové prostory v 3.NP jsou nájemci pronajímány za účelem zřízení kanceláře. Odpovědnost za dodržování povinností souvisejících s podnikáním nájemce nese v plném rozsahu nájemce.

Čl. IV Práva a povinnosti pronajímatele

- 4.1. Pronajímatel seznámil nájemce s předmětem nájmu a nájemce prohlašuje, že předmět nájmu odpovídá účelu, za jakým si je pronajímá.
- 4.2. Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem vstoupit do nebytových prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. V případě prokazatelné havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do nebytových prostor také i mimo pracovní dobu nájemce a v nepřítomnosti nájemce, avšak je povinen o tom nájemce okamžitě informovat telefonicky nebo e-mailem.
- 4.3. Pronajímatel se zavazuje při veškeré korespondenci s nájemcem týkající se této smlouvy vždy uvádět číslo smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy.

Čl. V Práva a povinnosti nájemce

- 5.1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutém v nájemní smlouvě, udržovat v pronajatých prostorách na svoje náklady klid a pořádek přiměřený účelu, pro který jsou nebytové prostory pronajaty.
- 5.2. Nájemce v době trvání nájmu nepřenechá pronajaté nebytové prostory ani jejich část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel za povinnost provést, a současně umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré závady a poruchy, které nastaly na nebytových prostorech, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
- 5.4. Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy, přiměřeně dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., vyvolané provozem nájemce nebo poškozením, které nájemce sám vyvolal nebo způsobil. Jakékoliv škody vzniklé na nebytových prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním. Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad řádnou ochranu předmětu nájmu, zejména pak ve vztahu k dodržování příslušných požárních, hygienických a bezpečnostních předpisů. Nájemce je dále povinen na své náklady zajišťovat příslušné revize všech spotřebičů a ostatních zařízení dle platných norem a předpisů.
- 5.5. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek a na odpovědnost za škody způsobené svou činností a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu. Na základě odůvodněné žádosti pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli doklad o existenci pojištění dle věty první. Současně nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za vznik škody na majetku nájemce, která vznikne vloupáním, projevem vandalizmu a živelnou událostí.
- 5.6. V případě jakýchkoliv stavebních úprav nebo změn na předmětu nájmu, které by chtěl nájemce na svoje náklady provádět, je nájemce povinen předem požádat pronajímatele o souhlas s jejich provedením a je povinen předem pronajímateli předložit technické podklady potřebné pro posouzení žádosti, a to v podrobnostech nezbytných k rozhodnutí pronajímatele (dále jen změny na předmětu

nájmu). Nájemce je oprávněn zahájit provádění změn na předmětu nájmu až po obdržení písemného souhlasu pronajímatele.

- 5.7. Pronajímatel souhlasí, že nájemce je po celou dobu platnosti této smlouvy oprávněn v souladu s příslušnými ustanoveními § 28 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, v platném znění (dále jen „ZDP“), odepisovat pronajímatelem předem odsouhlasené a nájemcem financované změny na předmětu nájmu, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 ZDP. Pronajímatel se zavazuje na základě žádosti nájemce písemně sdělit nájemci údaje potřebné ke správnému zařazení budovy pro účely odepisování v souladu se ZDP. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost uvedená v čl. 1.1 této smlouvy není nemovitou kulturní památkou. Pronajímatel se dále zavazuje v souladu s § 28 odst. 3 ZDP nezvyšovat vstupní účetní hodnotu předmětu nájmu, uvedenou v rozvaze o takové změny na předmětu nájmu, které provedl nájemce.
- 5.8. V případě ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen jím provedené změny na předmětu nájmu na náklady nájemce odstranit a uvést předmět nájmu do stavu, v jakém předmět nájmu převzal, tedy do stavu před provedením změn, nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel před ukončením nájemního vztahu, nebo před uplynutím výpovědní doby, výslovně a písemně jinak.
- 5.9. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, a to ve stavu v jakém nebytové prostory převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením odpovídajícímu obvyklému užívání s přihlédnutím k době trvání nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany ve smyslu bodu 5.7. této smlouvy výslovně jinak. O předání vyklizeného předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý započatý den prodlení nájemce s vyklizením. Smluvní pokuta je splatná na základě faktury vystavené pronajímatelem. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Pokud by nájemce předmět nájmu nevyklidil ani v dodatečné lhůtě 10ti dnů po ukončení nájmu, považuje se předmět nájmu za vyklizený a pronajímatel má právo po uplynutí této lhůty do předmětných nebytových prostor vstoupit na nebezpečí nájemce a na náklady nájemce nebytové prostory vyklidit.
- 5.10. Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele instalovat vně ve vymezeném prostoru dle dohody podle grafického manuálu nájemce a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce, příp. reklamy, propagující nájemce a účel nájmu podle této smlouvy. Souhlas s jejich umístěním nebude bezdůvodně odepřen. Označení, reklamy, a příp. jiná grafická označení zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit. Úhradu za užívání plochy pro obvyklou reklamu provozovny nájemce, případně jiná obvyklá grafická označení provozovny nájemce, pronajímatel nepožaduje. Nadstandardní požadavky na umístění reklamy mohou být předmětem samostatného dodatku k této smlouvě. Vymezeným prostorem dle věty první se rozumí prostor dle dohody smluvních stran k instalaci, označení názvu společnosti nájemce, příp. reklamy nájemce.

Čl. VI

Nájemné a kauce

- 6.1. Nájemce se zavazuje uhradit na účet pronajímatele do 10 ti kalendářních dnů po uzavření této nájemní smlouvy kauci ve výši 15.000,- Kč, kterou se zajišťuje plnění povinností a závazků nájemce z této nájemní smlouvy, a dále se nájemce zavazuje uvedenou kauci udržovat v dohodnuté výši po celou dobu trvání nájmu.
- 6.2. Ocitne-li se nájemce v prodlení s plněním svých splatných závazků dle této smlouvy, platí, že pronajímatel je oprávněn využít kauci na úhradu splatného dluhu nájemce. Použití kauci na úhradu dluhu je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně, doporučeným dopisem. Pro doručování platí ujednání v čl. IX. této nájemní smlouvy. V uvedeném oznámení pronajímatel určí dluh nájemce, na který byla kauce použita, dále uvede výši takto zaplaceného dluhu a zároveň v něm vyzve nájemce, aby v přiměřené lhůtě, nejdéle 15 kalendářních dnů, doplnil kauci do sjednané výše.

- 6.3. Ocitne-li se nájemce v prodlení s úhradou kauce, popřípadě s doplněním kauce do sjednané výše (poté co byla kauce nebo její část použita na úhradu dluhu) o více než 30 kalendářních dnů, platí, že pronajímatel může od uzavřené smlouvy odstoupit.
- 6.4. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu vrátí nájemci kauci po předání nebytových prostor za předpokladu, že nájemce splnil všechny závazky vyplývající z této smlouvy. Kauce bude vrácena nájemci po protokolárním předání a převzetí pronajatých nebytových prostor nejpozději do třiceti pracovních dnů po vyúčtování všech nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 6.5. Nájemné za pronajaté nebytové prostory v 3. NP [REDAKCE]
[REDAKCE]
Nájemné za vybavení kanceláře uvedené v příloze č. [REDAKCE] plus příslušná výše DPH.
Měsíční nájemné je tedy 7.187,50 Kč plus příslušná výše DPH.
- 6.6. Nájemné za nebytové prostory je splatné měsíčně, a to předem, vždy do 15. kalendářního dne měsíce, který předchází měsíci, na který je nájem určen. Zvláštní faktury na tyto platby nebudou pronajímatelem vystavovány, nájemce zajistí platby na základě této smlouvy. Jako variabilní symbol bude uváděno číslo nájemní smlouvy.

Čl. VII

Energie a služby souvisejících s nájemním vztahem

- 7.1. Nájemce hradí pronajímateli spolu s nájmem následující služby:
- teplu a teplou užitkovou vodu (dále jen „teplu a TUV“),
 - vodné a stočné
 - el. energie
- (dále souhrnně jen „energie“).

Nájemce je povinen platit pronajímateli na uvedené energie měsíční zálohy ve výši stanovené takto

- teplo a TUV dohromady ve výši 1.500,- Kč/měsíc plus příslušná výše DPH,
- vodné a stočné ve výši 500,- Kč/měsíc plus příslušná výše DPH,
- elektrická energie ve výši 800,- Kč/měsíc plus příslušná výše DPH.

Celkem tedy nájemce platí měsíčně zálohu na energie ve výši 2.800,- Kč plus příslušná výše DPH.

Záloha je splatná společně s nájmem, tj. do 15. kalendářního dne každého měsíce na měsíc následující. Zálohy mohou být v průběhu roku upraveny dle nárůstu skutečné spotřeby. Zvláštní faktury na tyto platby nebudou pronajímatelem vystavovány, nájemce zajistí platby na základě této smlouvy. Variabilní symbol je číslo smlouvy.

- 7.2. Vyúčtování tepla, TUV a elektrické energie se provádí měsíčně oproti zaplaceným zálohám, včetně přičtení příslušné DPH v souladu s platným zákonem o DPH, a to do jednoho měsíce po doručení vyúčtování pronajímateli. Den vystavení vyúčtování je dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
- 7.3. Vyúčtování vodného a stočného, dle skutečné spotřeby příslušného měřidla, vůči vyúčtování od poskytovatele se provádí proti zaplaceným zálohám, včetně přičtení příslušné DPH v souladu s platným zákonem o DPH a to jednou ročně do jednoho měsíce po doručení vyúčtování poskytovatelem daných služeb. Den vystavení vyúčtování je dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
- 7.4. Případné závazky a pohledávky vyplývající z vyúčtování záloh za energie jsou smluvní strany povinny vzájemně vyrovnat převodem na účet druhé smluvní strany do 20 dnů od zaslání vyúčtování. Pronajímatel je povinen na požádání nájemce předložit veškeré podklady pro vyúčtování energií.
- 7.5. Pronajímatel může výši stanovených záloh jednostranně změnit ve vazbě na zvýšení cen energií ze strany jejich dodavatelů a nebo ve vazbě na spotřebu nájemce.

- 7.6. Zálohy na ceny energií se považují za zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že v případě nedodržení sjednané splatnosti cen služeb zaplatí pronajímateli za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky.
- 7.7. Náklady za správu domu byly dohodnuty ve výši 30,- Kč/m²/měs. plus příslušná výše DPH, tj. 963,- Kč/měsíčně plus příslušná výše DPH.
- 7.8. Úklid nebytových prostor, likvidaci odpadu, telekomunikační, datové a příp. další služby si zajistí nájemce samostatně a na své náklady.

Čl. VIII **Doba nájmu**

- 8.1. **Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou, a to s účinností od 1.1.2014.**
- 8.2. Strany mohou dát výpověď z důvodů a ve lhůtách stanovených zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění.
- 8.3. Pronajímatel i nájemce mohou odstoupit od smlouvy ve smyslu ustanovení § 679 občanského zákoníku.

Čl. IX **Doručování**

- 9.1. Všechna vzájemná oznámení mezi smluvními stranami se budou zasílat na adresy jejich účastníků, uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen „adresa pro doručování“), musí být písemná a musí se zasílat doporučeným dopisem nebo na doručenkou nebo kurýrní službou nebo musí být listina předána druhé straně osobně, proti podpisu. Pokud by některý z účastníků změnil svou adresu pro doručování, je povinen o tom druhého účastníka do 10 dnů vyzoomět a sdělit novou adresu pro doručování.
- 9.2. Písemnosti týkající se nájmu založeného touto smlouvou budou nájemci zasílány způsobem a na adresu, jak je ujednáno v bodu 9.1. tohoto článku. Pro případ, že si nájemce písemnost nevyzvedne nebo ji nepřevzme nebo jinak maří doručení (např. proto, že adresát je na uvedené adrese neznámý), se smluvní strany výslovně dohodly, že bude platit nevyvratitelná právní domněnka, že taková písemnost byla doručena nájemci dnem, kdy se taková zásilka vrátí zpět na adresu pronajímatele nebo, byla-li doručována kurýrem nebo osobně, potom tedy dnem, kdy ji nájemce prokazatelně odmítl převzít. Toto ujednání platí obdobně i pro doručování listin zaslaných doporučeně a na doručenkou na adresu pronajímatele.

Čl. X **Ustanovení přechodná a závěrečná**

- 10.1. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o svém předmětu.
- 10.2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a zákonem č.40/1964 sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 10.3. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – kopie zřizovací listiny
Příloha č. 2 – soupis nebytových prostor a jejich zakreslení v plánu budovy
Příloha č. 3 – předávací protokol
Příloha č. 4 – soupis vybavení kanceláře
- 10.4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou číslovaných dodatků

k této smlouvě.

10.5. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálů, přičemž dvě obdrží nájemce, dvě pronajímatel.

10.6. Pronajímatel i nájemce si smlouvu přečetli, obsahu rozumí a na důkaz své svobodně a vážně míněné vůle projevené nikoliv v tísní či pod nátlakem ji podepisují.

Za pronajímatele:

Místo: Ústí nad Labem

Datum: 18. 12. 2013

Za nájemce:

Místo:

31 -12- 2013

Datum: