

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Číslo smlouvy u pronajímatele:

Číslo smlouvy u nájemce:

Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, příspěvková organizace se sídlem Sokolov, Chebská 282, PSČ 356 01

Jednatel: Ing. Jan Lichtneger, ředitel organizace

Zápis v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, oddíl Pr, vložka 114

Zřizovací listina ZK 5901 ze dne 13.12.2001.

IČO: 70947023

DIČ: CZ 70947023

(dále jen „pronajímatel“)

a

Údržba silnic Karlovarského kraje, a.s.

se sídlem Otovice u Karlových Var, Na Vlečce 177, PSČ 360 01

Jednatel: Ing. Raška Pavel, člen představenstva

a Ing. Zdeněk Brázda, místopředseda představenstva

Zápis v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 1197 ze dne 1.1.2006.

IČO: 26402068

DIČ: CZ26402068

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle vlastního prohlášení k právním úkonům způsobilí účastníci tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci v budově Krajské správy a údržby silnic Karlovarského kraje, p.o. Sokolov na adrese: Chebská 282, Dolní Rychnov, PSČ 356 01, na pozemku parc. č. 4024/34 zapsané v katastru nemovitostí na LV. č. 9320 katastrální území Sokolov, obec Sokolov za podmínek uvedených v této smlouvě o nájmu nebytových prostor k užívání tyto:

kancelářské prostory o celkové výměře 59 m²:

kancelář	místnost č.	211	20,50 m ²	středisko Sokolov
kancelář	místnost č.	212	20,50 m ²	středisko Sokolov
kancelář	místnost č.	213	18,00 m ²	středisko Sokolov

provozní prostory o celkové výměře 112,6 m²:

šatna muži	místnost č.	117	34,40 m ²	středisko Sokolov
šatna muži	místnost č.	119	36,20 m ²	středisko Sokolov
sprchy muži	místnost č.	118	29,00 m ²	středisko Sokolov
WC muži	místnost č.	109	13,00 m ²	středisko Sokolov

2. Nájemce je oprávněn rovněž využívat i společné prostory budovy, zejména WC a kuchyňku.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Předmět nájmu se pronajímá za účelem výkonu činnosti dle výpisu z obchodního rejstříku. K jinému účelu využití není nájemce oprávněn.

2. Předmět nájmu je podle technické dokumentace, jakož i podle prohlášení pronajímatele a nájemce v souladu s účelem nájmu.

Čl. III.

Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva o nájmu se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět nájmní vztah založený touto smlouvou v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Pronajímatel může ukončit nájmní vztah založený touto smlouvou okamžitou výpovědí, jestliže:
 - a) nájemce poruší své závazky, vyjma závazku platit nájemné nebo jakékoliv jiné platby splatné podle této smlouvy, které přijal v rámci této smlouvy, přičemž takové porušení bude trvat po dobu 60 dnů ode dne, kdy nájemce od pronajímatele obdrží oznámení o takovém porušení,
 - b) nájemce je přes písemné upozornění pronajímatele v prodlení s placením nájemného nebo jakékoliv jiné platby splatné podle této smlouvy o nájmu po dobu delší než jeden měsíc,
 - c) nájemce nebo osoby užívající pronajatý prostor s nájemcem se dopustí opakovaně vážného rušení klidu nebo pořádku i přes písemné upozornění,
 - d) nájemce přenechá do podnájmu pronajatý prostor nebo jeho část pronajatého prostoru nebo dovolí užívat pronajatý prostor nebo jeho část pronajatého prostoru třetí straně bez souhlasu pronajímatele,
 - e) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatého prostoru pro účely v této smlouvě zamýšlené.
4. Nájemce může ukončit nájmní vztah založený touto smlouvou okamžitou výpovědí, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
 - b) celý nebytový prostor se stane nezpůsobilým pro užívání k účelům této smlouvy zamýšleným po dobu delší než 30 dnů bez zavinění na straně nájemce, nebo
 - c) pronajímatel se dopustí podstatného porušení své povinnosti poskytovat základní služby spojené s nájmem pronajatého prostoru, které by zabránily užívání pronajatého prostoru, přičemž, takovéto neposkytnutí služeb není důsledkem „vyšší moci“ či opomenutí třetí strany.
5. V případě ukončení nájmního vztahu postupem dle čl. III bodu 3 a 4 zaniká nájem posledního dne v měsíci, ve kterém byla okamžitá výpověď jedné ze smluvních stran doručena.
6. V případě, že pronajímatel ukončí tuto smlouvu výpovědí z důvodů uvedených v bodu 3 písm. a) až f) této smlouvy, bude nájemce povinen zaplatit pronajímateli jako smluvní pokutu částku ve výši nájemného, které by bylo splatné za dobu šesti měsíců ode dne, kdy byla tato smlouva o nájmu právoplatně ukončena, a to do 10 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel k zaplacení smluvní pokuty vyzve.

Čl. IV.

Nájemné a platby na provozní výdaje

1. Strany této smlouvy se dohodly, že platby podle této smlouvy budou mít následující strukturu:
 - a) nájemné za pronajaté prostory,
 - b) platby za služby spojené s nájmem (tzv. provozní výdaje)

Pronajímatel nájemci v souvislosti s nájmem a službami spojenými s nájmem naúčtuje daň z přidané hodnoty ve výši předepsané platnými zákony České republiky.

2. Výše nájemného je určena dohodou smluvních stran a po dobu trvání této smlouvy o nájmu činí bez DPH 11.484 Kč (slovy: jedenácttisícčtyřistaosmdesátčtyřikorunčeských) za kalendářní čtvrtletí.

Rozpis nájemného:	nájemné za m ² /rok	nájemné za rok:	nájemné za čtvrtletí:
kanceláře (59 m ²)	563,19 Kč/m ²	33.228,21 Kč	8.307,- Kč
provozní prostory (112,6 m ²)	112,85 Kč/m ²	- 12.706,91 Kč	3.177,- Kč
CELKEM BEZ DPH		45.935,12 Kč	11.484,- Kč

3. Výše plateb za provozní výdaje byla dohodou smluvních stran stanovena ve výši bez DPH 52.939 Kč (slovy: padesátdvatisícdevětsetřicetdevětikorunčeských) za kalendářní čtvrtletí. Jde o zálohovou platbu na provozní výdaje, která zahrnuje: výdaje na spotřebu elektrické energie, vodného a stočného, topení, provoz vrátného (EZS), odvoz odpadků, úklid, běžné opravy a údržbu.

Rozpis **zálohových plateb** za kancelářské a provozní prostory (celkem 171,6 m²):

	ročně za 1 m ² :	celkem za rok:	celkem za čtvrtletí:
CELKEM BEZ DPH	1.234,- Kč	211.754,- Kč	52.939,- Kč

(Platba na provozní výdaje nezahrnuje telefonní poplatky. Vyúčtování telefonních poplatků včetně nákladů na připojení k počítačové síti a internetu mezi pronajímatelem a nájemcem budou předmětem samostatné smlouvy.)

4. Na základě zaslané faktury bude platba nájemného a platby na provozní výdaje zaplacený vždy v plné výši do 10. dne každého příslušného kalendářního čtvrtletí převodem na účet pronajímatele č. 78-2496840247/0100 vedeného u Komerční banky, a.s., pobočka Karlovy Vary.
5. Po uplynutí kalendářního roku od data, kdy bylo nájemné poprvé splatné, bude výše nájemného každoročně upravována o míru inflace, vyjádřenou indexem růstu spotřebitelských cen v souladu se zveřejněným indexem růstu spotřebitelských cen Českým statistickým úřadem. Pronajímatel oznámí nájemci úpravu nájemného písemně ihned poté, co bude roční míra inflace zveřejněna, přičemž takto stanovené nájemné bude platit počínaje příslušným výročním dnem, kdy začalo být nájemné poprvé splatné. Pokud pronajímatel oznámí nájemci příslušné zvýšení nájemného až po příslušném výročním datu, kdy začalo být nájemné poprvé splatné, doplatí nájemce rozdíl mezi zvýšeným nájemným a nájemným placeným nájemcem v rámci platby nájemného poté, co pronajímatel nájemci oznámí zvýšení nájemného.
6. Vyúčtování zálohových plateb bude prováděno jednou ročně dle skutečných nákladů předchozího roku.
7. Nájemné a zálohové platby na provozní výdaje budou splatné čtvrtletně, jak je výše uvedeno v bodě 2 a 3 tohoto článku IV. smlouvy. Ovšem v případě, že závazek zaplatit nájemné nevznikne poprvé v první den kalendářního čtvrtletí, budou platby za takovéto počáteční částečné kalendářní čtvrtletí propočítány úměrně jeho skutečné délce.
8. Pro případ prodlevy nájemce s placením nájemného nebo jakékoliv jiné částky splatné nájemcem pronajímateli podle této smlouvy o pronájmu, která bude delší než 10 pracovních dnů, byla sjednána smluvní pokuta 0,05 % za každý den prodlení z příslušné částky.

Čl. V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce nemá právo převést tuto smlouvu o nájmu nebo dále přenechat do podnájmu jakoukoliv část pronajatého prostoru třetí straně bez souhlasu pronajímatele. Takovýto souhlas může pronajímatel odepřít podle svého volného uvážení. Žádost nájemce o souhlas k podnájmu musí být písemná a její součástí musí být podnájemní nebo jiná smlouva v konečném znění. Na předloženém znění podnájemní smlouvy, či jiné smlouvy nesmí být dodatečně nic měněno. Totéž platí pro postoupení jakýchkoli práv nájemce z této smlouvy vyplývajících na třetí strany. V tom případě, kdy nájemce toto ustanovení poruší, má pronajímatel právo dát nájemci výpověď s výpovědní lhůtou jeden měsíc.
2. Nájemce se zavazuje neprovádět v pronajatém prostoru jakékoli stavební práce bez souhlasu pronajímatele a neumísťovat jakékoliv billboardy, tabule a jiné reklamní vývěsky na budovu bez souhlasu pronajímatele. Pronajímatel bude mít právo odepřít souhlas s takovýmto umístěním dle svého uvážení s přihlédnutím k nezbytné nutnosti takovýchto reklam pro plnění podnikatelského záměru nájemce. Souhlas pronajímatele s prováděním jakékoli stavební práce musí být písemný, podepsaný osobou k tomu oprávněnou a musí obsahovat přesný rozsah úprav, jichž se povolení týká a podmínek jejich provádění.
3. Nájemce je oprávněn umístit na budovu, ve které se předmět nájmu nachází, informační tabuli přiměřené velikosti s informacemi o podnikateli, předmětu podnikání, provozní době, případně o cenách provozovaných služeb. K umístění jiných informací je nezbytný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatém prostoru zlepšovací úpravy pouze po dohodě s pronajímatelem a na vlastní náklady. Pronajímatel výslovně uvádí, že se nezavazuje uhradit jakékoliv výdaje na zlepšovací úpravy v pronajatém prostoru.

5. Veškeré stavební práce v pronajatém prostoru budou prováděny v souladu se všemi zákony, pravidly a právními předpisy. V případě, že nájemce provede jakékoli úpravy v rozporu s výše uvedenými zákony, pravidly a právními předpisy, pronajímatel bude mít právo uvést pozměněné části pronajatého prostoru do jejich původního stavu na náklady nájemce. Nájemce zaplatí přiměřené náklady na takovéto uvedení do původního stavu do 10 dnů ode dne, kdy jej pronajímatel vyzve.
6. Veškeré zlepšovací úpravy provedené nájemcem v pronajatém prostoru, ke kterým předem obdržel souhlas od pronajímatele, se stanou bezúplatně vlastnictvím pronajímatele, pokud je nelze oddělit bez porušení podstaty, tj. bez poškození interiéru nebo exteriéru budovy.
7. Po vypršení nebo předčasném ukončení platnosti smlouvy zanechá nájemce pronajatý prostor prázdný, i s veškerým příslušenstvím, zlepšeními a změnami ponechanými na místě s tou podmínkou, že v případě, že si to bude pronajímatel přát, uvede nájemce jakoukoliv část pronajatého prostoru, pozměněnou úpravami nebo renovacemi provedenými nájemcem, do stavu, ve kterém byla v den, kdy tato smlouva o nájmu vstoupila v platnost, pokud k těmto úpravám či renovacím nedal pronajímatel svůj souhlas způsobem, jak je uvedeno v této smlouvě. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu uhradí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
8. Nájemce bude na své vlastní náklady dodržovat všechny příslušné zákony, pravidla a předpisy, které se týkají jeho užívacího práva a stavu a provozu pronajatého prostoru. Zejména nesmí rušit ostatní uživatele v budově hlukem, vibracemi, prachem, kouřem, jakož i jinými činnostmi, které by vykonával nad míru přiměřenou poměrům, zejména mimo provozní dobu. Neučiní ani nedovolí podle svého nejlepšího svědomí a vědomí žádné smluvní straně učinit jakýkoliv skutek, který by byl v rozporu s jakýmkoliv zákonem, pravidlem nebo právním předpisem, nebo by mohl vystavit budovu nebo pronajímatele jakýmkoli neblahým následkům, nárokům nebo závazkům.
9. Nájemce bude dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými právními předpisy vztahujícími se na jeho činnost v pronajatých prostorech a v prostorech společně užívaných s ostatními subjekty. Nájemce v pronajatých prostorech provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci (nebo užívání) samostatně v souladu se zákoníkem práce č. 65/1965 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejména §§ 132 a 133. Nájemce při pracovním úrazu ve společných prostorech přizve k šetření úrazu zástupce strany pronajímatele a po vyhotovení záznamu o úrazu předá jednu kopii záznamu pronajímateli. Rovněž předkládat záznamy o úrazu orgánům státního dozoru a pojišťovnám u vlastních zaměstnanců nájemce nebo u osob, kterým se stal úraz v pronajatých prostorech je povinností nájemce.
10. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této nájemní smlouvy nebo jejích dodatků byl obeznámen s vnitřními předpisy pronajímatele v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, které jsou platnými ke dni podpisu této smlouvy nebo jejích dodatků. Nájemce bude pronajímatele ke dni podepsání smlouvy písemně informovat o rizicích vyplývajících z jeho pracovní činnosti v pronajatých prostorech i ve společně užívaných prostorech a zajistí provádění a organizaci své činnosti tak, aby zaměstnanci nájemce, pronajímatele i třetí osoby byli chráněni před nepříznivými důsledky této jeho činnosti. Nájemce zachová mlčenlivost o všech skutečnostech mající vztah k režimu pronajímatele, bezpečnosti a bezpečnostních systémů, se kterými se seznámí. Tato povinnost trvá i v případě ukončení smluvního vztahu.
11. Nájemce vyhoví všem žádostem pronajímatele, týkajících se toho, aby nájemce přizpůsobil své jednání a přístup normám požadovaným všemi pojišťovnami, u kterých je pronajímatel pojištěn pro případ požáru, v rámci své odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem a v rámci ostatních pojištění. Mimořádné platby pojistného a všechny náklady, které pronajímateli vzniknou v důsledku porušení těchto pojistných norem, zákonů, pravidel a předpisů budou uhrazeny nájemcem do 10 dnů ode dne, kdy o to pronajímatel požádá.
12. Nájemce zajišťuje preventivní požární prohlídky požadované platnými právními předpisy k zajištění požární ochrany v pronajatých prostorech samostatně v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů a určí osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany v pronajatých prostorech.
13. Nájemce nezatíží jakoukoliv část pronajatého prostoru větší zátěží, než pro jakou je pronajatý prostor projektován, ani větší zátěží, než která je povolena zákonem, avšak v žádném případě nezatíží kteroukoliv část pronajatých kancelářských prostor ve větší míře než 300 kg na metr čtvereční.
14. Nájemce je povinen pojistit si vlastní majetek, který nastěhuje do jemu pronajatých prostor, proti škodě nebo zničení způsobené nehodou nebo třetími stranami, a je povinen uzavřít pojištění, které bude kryt všechny nároky stran (včetně pronajímatele), které vzniknou v důsledku jim provozovanou činností v pronajatých prostorech nebo v souvislosti s takovouto činností. Pronajímatel je pojištěn proti požáru a

proti škodám způsobeným přírodními událostmi poškozujícími budovu a proti škodám způsobeným provozem budovy.

15. Pronajímatel bude mít volné právo přístupu do pronajatého prostoru v případě havarijní situace nebo v případě, že se bude domnívat, že havarijní situace nastala. Jinak bude mít pronajímatel nebo jím osoby pověřené právo vstoupit na jeho pozemek a do pronajatého prostoru po oznámení této skutečnosti nájemci nejméně 24 hodin předem za účelem inspekce pronajatého prostoru, provedení oprav v pronajatém prostoru nebo jiných částech budovy a možnosti ukázat pronajatý prostor potenciálním novým nájemcům, kupcům a věřitelům. Pokud není k dispozici nájemce, aby zajistil přístup do pronajatého prostoru, může pronajímatel vstoupit do pronajatého prostoru za použití náhradního či univerzálního klíče nebo s použitím síly. Nájemce pro tyto účely ponechá u pronajímatele duplikáty klíčů od pronajatých nebytových prostor v zapečetěné obálce, aby pronajímatel v době nepřítomnosti nájemce mohl provést nutný zásah.
16. Pronajímatel bude provádět všechny stavební úpravy a opravy v pronajatém prostoru a v budově a všechny opravy inženýrských sítí budovy a jiných systémů na své vlastní náklady s výjimkou těch případů, kdy nájemce (jeho jednatelé nebo osoby jím oprávněné vstoupit na pozemek nebo do budovy) svými činy nebo naopak trestuhodnou nečinností zapříčinil nutnost oprav, přičemž v takovém případě provede pronajímatel opravy na náklad nájemce.
17. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav přesahujících rámec běžné údržby, které je povinen provést pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto pronajímateli vznikla, a nevznikají mu nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu. Nájemce je také povinen informovat pronajímatele o škodách vzniklých na předmětu nájmu, a to ve lhůtě do 48 hodin od zjištění takové škody, jinak odpovídá za škodu, která tímto opomenutím pronajímateli vznikla.
18. Opravy, které smí pronajímatel provést v pronajatých prostorech, se smí týkat údržby a výměny trubek a vedení, instalace nových trubek a vedení a výměny materiálu v nich použitých, uspořádání nebo umístění veřejných vchodů, chodeb, toalet a dveří, pokud takové změny neovlivní podstatným způsobem nepříznivě činnost nájemce v pronajatém prostoru.
19. Nájemce bude na své náklady provádět veškeré nestavební opravy a opravy netýkající se inženýrských sítí budovy a jiných systémů v pronajatém prostoru na své náklady a bude udržovat pronajatý prostor v dobrém provozním stavu s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení.
20. Nájemce uhradí veškeré opravy mimo pronajatého prostoru a na budově nebo kolem budovy, jejichž nutnost zapříčinil svým jednáním nebo jednáním osob jím oprávněných vstoupit na pozemek a do budovy.
21. Nájemce je povinen udržovat v budově a kolem budovy pořádek a čistotu.
22. Nájemce nebude v pronajatém prostoru spotřebovávat elektrickou energii tak, aby překračoval kapacitu existujícího vedení v pronajatém prostoru.
23. Pronajímatel vymění na náklady nájemce v pronajatých prostorech jakékoli okno či všechna okna, která jsou poškozena nebo rozbita na základě zavinění nájemce.

Čl. VI.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní vztahy neupravené touto smlouvou se budou řídit rovněž dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
2. Pokud bude jakékoli ustanovení této smlouvy o nájmu neplatné nebo nezákonné podle příslušného platného zákona, zůstane tato smlouva o nájmu co do zbytku plně platná tak, jako kdyby takovéto neplatné ustanovení neobsahovala.
3. Tato smlouva o nájmu byla vyhotovena ve čtyřech rovnocenných stejnopisech s totožnou platností, z nichž každá ze stran obdrží dva podepsané výtisky.
4. Veškeré změny této smlouvy budou prováděny formou číslovaných dodatků, které se stanou nedílnou součástí této smlouvy.

5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely po vzájemné dohodě, určitě a vážně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek z nich.
6. Tato smlouva zrušuje Nájemní smlouvu - č. smlouvy u pronajímatele: 135/NS/2006, č. smlouvy u nájemce: 6/01/032/06 včetně všech jejích dodatků.
7. Tato smlouva nabývá platnosti po podpisu obou smluvních stran s účinností od 1. března 2018.

V Sokolově dne: 26.2.2018

V Otovicích dne: 23.2.2018

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Jan Lichteneger
ředitel organizace
Krajská správa a údržba silnic
Karlovarského kraje, p.o.

.....
Ing. Pavel Raška
člen představenstva
Údržba silnic Karlovarského kraje, a.s.

.....
Ing. Zdeněk Brázda
místopředseda představenstva
Údržba silnic Karlovarského kraje, a.s.