

SMLOUVA
o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

PRONAJÍMATEL:

Obchodní jméno: Dopravní podnik města Ústí nad Labem a.s.
Zapsaná obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B vl. 945
Sídlo: Revoluční 26, 401 11 Ústí nad Labem
Doručovací adresa: Jateční 426, 400 19 Ústí nad Labem
IČO: 25013981
Zastoupená: Ing. Libor Turek, Ph.D., výkonný ředitel společnosti

Osoby oprávněné jednat za pronajímatele: Ing. Jakub Kolář,

dále jako „pronajímatel“ na straně jedné

NÁJEMCE:

Obchodní jméno: Dopravní společnost Ústeckého kraje, příspěvková organizace
Sídlo: Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem
IČO: 06231292
Zastoupená: Ing. Milan Šlejtr, ředitel

Osoby oprávněné jednat za nájemce: Ing. Milan Šlejtr,

dále jako „nájemce“ na straně druhé

I. Předmět smlouvy a nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy s v č. p. 3088 stojící na pozemku číslo 2543, zapsané na listu vlastnictví 3645 u Katastrálního úřadu Ústí nad Labem.
- 2) Pronajímatel tímto pronajímá nájemci tyto prostory o celkové výměře 372,57 m²:
 - a) místnost č. 512, dle Přílohy č. 1. Nájemci je v této části budovy k dispozici WC, studená voda, teplá užitková voda, kuchyňský kout,
 - b) místnost č. 611, 612, 613, 614, 615, 616, dle Přílohy č. 1. Nájemci je v této části budovy k dispozici WC, studená voda, teplá užitková voda, kuchyňský kout,
 - c) místnost č. 710, 711, 712, dle Přílohy č. 1. Nájemci je v této části budovy k dispozici WC, studená voda, teplá užitková voda, kuchyňský kout,
 - d) předmětem nájmu nejsou prostory pro odstavení vozidel nájemce a návštěv nájemce,
 - e) předmětem nájmu není ostraha pronajatých prostor nájemce. Pronajímatel nenes odpovědnost za ztráty na majetku nájemce,
 - f) předmětem nájmu není úklid pronajatých prostor,
 - g) předmětem nájmu není úklid společných prostor (kuchyň, WC, chodba) v 6.NP a 7.NP.
- 3) Pronajímatel se zavazuje, že nájemci přenechá k užívání předmět nájmu na dobu stanovenou v čl. II odst. 1 této smlouvy.

- 4) Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu, při čemž obě smluvní strany konstatují, že nevykazuje nedostatky bránící řádnému užívání v souladu se způsobem nájmu podle čl. III této smlouvy.
- 5) V podrobnostech týkajících se stavu předmětu nájmu odkazují strany na předávací protokol, který bude vyhotoven při předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci a podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis předmětu nájmu (jednotlivé místnosti a jejich výměra) a jeho stavu, jakož i soupis všech významných součástí a veškerého příslušenství nacházejícího se v předmětu nájmu a předaného v souvislosti s touto smlouvou.

II. Doba trvání nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 01. 08. 2018.
- 2) Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději k 31. 7. 2018. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol v souladu s čl. I odst. 5 této smlouvy.

III. Způsob užití předmětu nájmu nájemcem

- 1) Nájemce bude Předmět nájmu užívat řádně.
- 2) Nájemce prohlašuje, že hodlá Předmět nájmu užívat pouze v souladu s předmětem podnikání nájemce zapsaného v obchodním rejstříku.

IV. Nájemné a poplatky

- 1) Nájemné se sjednává ve výši **66,- Kč** měsíčně bez DPH za 1m², celkem **24 590,- Kč** měsíčně bez DPH,
- 2) Nájemce je vedle nájemného povinen platit měsíční zálohy na služby (elektrická energie, vodné/stočné, teplo) ve výši **10.000,- Kč** bez DPH,
- 3) Poplatek za služby (elektrická energie, vodné/stočné, teplo) bude vypočítáván následujícím způsobem:

Elektrická energie

Výše spotřeby bude zjištěna: odečtem stavu podružného elektroměru č. 03593308 k 31. 12. každého roku. Odečet se zaznamená do protokolu, jehož správnost potvrdí obě smluvní strany svým podpisem. Elektroměr měří výhradně a pouze spotřebu pronajatých prostor v 6.NP a 7.NP dle Přílohy č. 1.

První odečet bude proveden dne k prvnímu dni nájmu.

Výpočet spotřeby:

Stav elektroměru k 31. 12. 2018 - stav elektroměru k 1. 8. 2018 (začátku nájmu) = spotřeba za účtovací období.

Dále pak stav elektroměru k 31. 12. aktuálního roku - stav elektroměru k 31. 12. předchozího roku = spotřeba za účtovací období

Pozn. - odečet stavu elektroměru a výpočet lze provádět v případě potřeby i za jiné období dohodnuté smluvními stranami.

Výše úhrad: spotřeba za účtovací období vynásobená průměrnou cenovou sazbou z faktur za příslušné zúčtovací období předložených dodavatelem, objekt Revoluční 3088.

Kalibrace budou provedeny pouze na vyžádání nájemce a na jeho náklady.

Nájemce si je vědom a souhlasí s tím, že elektroměr č. 03593308 není opatřen plombou.

Vodné, stočné

Výše spotřeby bude zjištěna: na základě odečtu stavu fakturačních měřidel uvedeného ve fakturách dodavatele za příslušné zúčtovací období; výše průměrné spotřeby bude spočtena podle průměrného počtu lidí v objektu (zaměstnanci pronajímatele – 50 lidí, zaměstnanci nájemce – 8 lidí). Počet zaměstnanců nájemce bude upravován dodatkem k této smlouvě v závislosti na rozšíření provozu nájemce.

Výpočet: $\frac{\text{spotřeby za období}}{50 + \text{XX lidí}} \times 8 \text{ lidí} = \text{výše spotřeby}$

Výpočet úhrad: výše spotřeby x průměrná cena sazeb z faktur za příslušné zúčtovací období předložených dodavatelem, objekt Revoluční 26.

Ohřev teplé vody

Smluvní strany se dohodly na paušální částce **7.500,- Kč bez DPH** za každý kalendářní rok. V prvním roce nájmu tato částka tvoří poměrnou část ve výši 3 125,- Kč bez DPH.

Tato částka může být jednostranně navýšena ze strany pronajímatele o oficiální míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok.

Tepelná energie

Výše spotřeby bude zjištěna: na základě odečtu stavu fakturačních měřidel uvedeného ve fakturách dodavatele za příslušné zúčtovací období; výše průměrné spotřeby bude spočtena podle výměry objektu Revoluční 3088, celková plocha objektu – 1 351,268 m², plocha užívaná nájemcem 372,57 m².

Výpočet: $\frac{\text{spotřeby za období}}{1351,268 \text{ m}^2} \times 372,57 \text{ m}^2 = \text{výše potřeby}$

Výpočet úhrad: výše spotřeby x průměrná cena sazeb z faktur za příslušné období předložených dodavatelem, objekt Revoluční 26.

- 4) K nájemnému a poplatku bude připočítáno DPH ve výši dle platných právních předpisů ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
Nájemné a poplatek bude hrazen měsíčně, vždy nejpozději do 15. kalendářního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné a poplatek hrazen a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele vedený [REDAKCE], variabilní symbol **06231292** (IČO nájemce).
V případě prodlení s plněním peněžního závazku se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

V. Zvyšování nájemného a poplatku

- 1) Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné a poplatek dle čl. IV na období od 1. ledna o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného a poplatku pronajímatel oznámí nájemci písemně.

VI. Ukončení nájmu

- 1) Nájem lze dále kdykoliv ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí bez udání důvodu.
2) Pronajímatel a nájemce může nájem vypovědět ze zákonem uvedených důvodů,

- 3) Výpovědní doba je tříměsíční, začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 4) V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného a poplatku delší než jeden měsíc po uplynutí termínu splatnosti nájemného a poplatku nebo jestliže nájemce porušuje hrubým způsobem ujednání této smlouvy či jiných obecně závazných předpisů, sjednává se právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu ve zkrácené výpovědní lhůtě jednoho měsíce.

VII. Náhrada za převzetí zákaznické základny

- 1) Dojde-li při skončení nájmu k převzetí zákaznické základny pronajímatelem či novým nájemcem, nemá nájemce právo na náhradu za toto převzetí.

VIII. Opatření předmětu nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními

- 1) Nájemce je oprávněn umístit štíty, návěstí a podobná znamení (dále jen „Poutače“) v počtu jeden kus u vstupu do budovy. Formát, velikost a umístění musí být předem schváleno ze strany pronajímatele.
- 2) Při skončení nájmu je nájemce povinen poutače odstranit.
- 3) Náklady na umístění a odstranění poutačů nese nájemce.

IX. Vrácení předmětu nájmu při skončení nájmu

- 1) Při skončení nájmu uvede nájemce předmět nájmu do původního stavu, odstraní v něm veškeré změny provedené se souhlasem či bez souhlasu pronajímatele, ledaže se strany o určité změně zvláště dohodnou, že ji nájemce odstranit nemusí a předmětu nájmu vyklidí.
- 2) Nájemce předá předmět nájmu pronajímateli nejpozději v den následující po skončení nájmu. Pro případ prodlení se sjednává smluvní pokuta ve výši 750,- Kč za každý den prodlení.
- 3) O předání prostor nájemcem pronajímateli po ukončení nájmu bude sepsán zápis podepsaný oběma smluvními stranami s uvedením stavu pronajatých prostor a výčet klíčů. Nájemce je povinen přenechat pronajímateli ve sjednaný den v řádném stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a odstranit věci, které do prostor vnesl nebo zabudoval, pokud se strany nedohodnou jinak.

X. Podmínky nájmu a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu sjednanému touto smlouvou po celou dobu nájemního vztahu tak, aby jeho činnost nebyla v rozporu se zásadami dobrých mravů a odpovídala úrovni prostředí. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné vnitřní úpravy pronajatých prostor.
- 2) Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu.
- 3) Nájemce je povinen na své náklady bez zbytečného odkladu provádět po celou dobu nájmu běžnou údržbu předmětu nájmu a opravy vyvolané obvyklým provozem nebo poškozením které sám vyvolal či způsobil.
- 4) Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, hygienických předpisů a předpisů o ochraně zdraví a bezpečnosti při práci i ostatních předpisů obdobného charakteru. V případě, že nájemce, osoby, které pro něj vykonávají práci nebo třetí osoby, které do objektu vstupují za účelem návštěvy nájemce nebo v rámci jeho podnikatelské činnosti poruší takové předpisy, a přes písemné upozornění pronajímatele s žádostí o odstranění závadného stavu nebude závadný stav odstraněn do sedmi pracovních dnů po odevzdání upozornění doporučených dopisem, sjednává se právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.

- 5) Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování této smlouvy a za účelem kontroly technického stavu těchto prostor.
- 6) Nájemce se zavazuje zajistit dodržování a plnění všech povinností stanovených právními předpisy v oblasti BOZP a PO, OŽP a ochrany majetku a osob a dodržování stanovených příkazů a zákazů z nich vyplývajících, včetně zákazu kouření, pokynů směřujících k zamezení poškození zdraví, ohrožení životů, životního prostředí a majetku.
- 7) Nájemce je povinen provádět revize a kontroly elektrických spotřebičů, které používá v pronajatých prostorech v souladu s ČSN 33 1600 ed. 2. z listopadu 2007, předávat pronajímateli kopie dokladu o revizi elektrického spotřebiče a každý spotřebič označit identifikačním štítkem.
- 8) Nájemce je povinen dodržet ustanovení § 101 zákona č. 262/2006 Sb. Zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.
- 9) Osobou určenou za plnění povinností na úseku požární ochrany je zaměstnanec společnosti Požární služby s. r. o. pan Jan Řeřicha.

XI. Povinnosti a práva pronajímatele

- 1) Pronajímatel nájemci přenechá prostory na základě předávacího protokolu a zavazuje se umožnit nájemci užívání prostor k ujednanému účelu.
- 2) Pronajímatel dále předá nájemci na základě předávacího protokolu klíče od pronajatých prostor (2x od každé kanceláře), vstupní karty do budovy (8 ks), přístupového hesla pro ovládání výtahu (po 17 hodině).

XII. Závěrečná ustanovení

- 1) Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 2) Smluvní strany prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí, a že byla sepsána na základě svobodné vůle, nikoli v tísní a na základě nevýhodných podmínek, což níže stvrzují svými podpisy.
- 3) Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.
- 4) Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 5) Smlouva se vyhotovuje ve dvou rovnocenných stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden.
- 6) Smlouva je účinná a platná dnem podpisu oběma smluvními stranami. V případě povinnosti zveřejnění této smlouvy v Registru smluv se účinnost odkládá na den zveřejnění.

Přílohy:

Příloha č. 1 Půdorys 5. NP, 6.NP, 7.NP

V Ústí nad Labem dne

PRONAJÍMATEL:

NÁJEMCE:

Ing. Libor Turek, Ph.D.
výkonný ředitel společnosti

Ing. Milan Šlejtr
ředitel