

Smluvní strany:

Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace

se sídlem: Na Pankráci 546/56, PSČ 145 05, Praha 4 – Nusle
zastoupena: [REDACTED] generálním ředitelem
IČ: 65993390, DIČ: CZ 65993390

kontaktní adresa: **Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Ostrava**

se sídlem: Mojmírovců 5, 709 81 Ostrava – Mariánské Hory

oprávněn jednat: [REDACTED] ředitel Správy Ostrava

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED] VS: [REDACTED]

číslo smlouvy: č. EK 275/020/2018/Poch

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

Sdružení PRAGOPROJEKT/INFRAM-TDI R 48

se sídlem: K Ryšánce 1668/16, 147 54 Praha

zastoupené: [REDACTED] předsedou představenstva

zapsáno u Městského soudu v Praze, odd. B, vložka 1434

IČO: 45272387

DIČ: CZ45272387

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

dále jen „nájemce“ na straně druhé

uzavřely ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č. EK 275/020/2018/Poch

Článek I.

Předmět nájmu

1. Vlastník, kterým je Česká republika a pronajímatel, jemuž přísluší hospodaření s majetkem na základě „Opatření o určení hospodařit s majetkem státu 2752/2001-KM ze dne 28.6.2001“ prohlašuje, že je vlastníkem hmotné nemovité věci č.p. 2114, způsob využití: stavba občanského vybavení, nacházející se na pozemku parc. č. 3439/49 v kat.území Místek, zapsané na listu vlastnictví č. 152, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek - Místek.
2. Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory ve výše uvedené hmotné nemovité věci č.p. 2114, a to tyto:
 - kancelář č. 1.04, 1.05, 1.06 a 1.07 o celkové výměře 55,95 m²
 - společné prostory:
 - sociální zařízení o celkové výměře 12,60 m²
 - denní místnost (kuchyňka) o výměře 15,40 m²

- chodba, hala o výměře 25,40 m²
(dále jen „**předmět nájmu**“)

3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání, a to za účelem využívání výhradně jako kancelářské prostory (dále jen „**účel nájmu**“), a nájemce se zavazuje za předmět nájmu platit nájemné dle této smlouvy, užívat předmět nájmu v souladu s právními předpisy České republiky a touto smlouvou a nést odpovědnost z provádění činnosti v souladu s účelem nájmu.

Článek II. **Doba trvání smlouvy**

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou, a to od **1. 8. 2018** do **31. 7. 2023**.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že na právní vztah založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a ujednávají si, že doba trvání nájmu končí nejpozději ke shora uvedenému dni.

Článek III. **Stav předmětu nájmu**

1. Nájemce se důkladně seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu, souhlasí s ním, neshledává žádné vady a považuje jej za zcela vyhovující pro smluvené užívání. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně ke smluvenému účelu, v případě pochybností v rozsahu menším.
2. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádně a k účelu stanovenému touto smlouvou.

Článek IV. **Cena nájmu a způsob úhrady**

1. Nájemné se sjednává za cenu obvyklou v daném místě a čase stanovenou znaleckým posudkem č. 2018/129 ze dne 4. 6. 2018 vypracovaným znalcem [redacted], [redacted] ve výši 870,00 Kč (slovy: osm set sedmdesát korun českých), za pronájem podlahové plochy o výměře 1 m² za kalendářní rok.

Prostory:	Výměra (m²)	Kč/m²	Celkem Kč
Kancelář č. 1.04	16,10	870,00	14.007,00
Kancelář č. 1.05	16,30	870,00	14.181,00
Kancelář č. 1.06	11,75	870,00	10.222,50
Kancelář č. 1.07	11,80	870,00	10.266,00
sociální zařízení *)	12,60	435,00	5.481,00
denní místnost (kuchyňka) *)	15,40	435,00	6.699,00
společné prostory *)	25,40	435,00	11.049,00
Celkem	109,35		71.905,50
Roční nájemné celkem (po zaokrouhlení)			71.910,00
Měsíční nájemné celkem			5.992,50

Pozn: *) z celkové výměry chodby a společných prostor je do ceny nájmu započtena poměrná část

2. Nájemné bude placeno pravidelně, měsíčně, vždy nejpozději do patnáctého dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za které je nájemné placeno, a to v částce rovnající se výši měsíčního nájemného.
3. S ohledem na § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a s ohledem na skutečnost, že se nájemní smlouva sjednává na dobu delší než 48 hodin nepřetržitě, je nájem nebytového prostoru dle této smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.
4. Nájemce se zavazuje hradit nájemné za předmět nájmu bezhotovostními převody ve prospěch účtu pronajímatele, který je veden u [REDAKCE] číslo účtu [REDAKCE] na základě faktury vystavené pronajímatelem.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že peněžitý závazek hrazený prostřednictvím banky je splněn připsáním placené finanční částky na účet pronajímatele u jeho banky.
6. Počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy může být nájemné valorizováno o úředně přiznaný roční klouzavý průměr celkové inflace (dále jen „inlace“) za předchozí rok. Vzhledem k tomu, že údaje o míře inflace jsou zveřejňovány až v průběhu roku, doplatí nájemce rozdíl v nájemném za předchozí měsíce příslušného roku v prvním platebním termínu po zveřejnění oficiálních údajů o míře inflace za předchozí rok. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty provádí pronajímatel.
7. Nájemce se bude podílet na nákladech za elektrickou energii, teplo, vodné a stočné poměrnou částkou pronajaté výměry k výměře celkových prostor, a to prostřednictvím měsíčních záloh. Zálohy budou hrazeny nájemcem na základě daňových dokladů, vystavených pronajímatelem.

Zálohové platby budou prováděny spolu s nájemným měsíčně, přičemž výše měsíčních záloh je stanovena na částku 3.000,- Kč. Nájemcem uhrazené zálohové platby budou pronajímatelem 1x ročně zúčtovány a případný přeplatek bude nájemci vrácen na jeho účet. Pokud vznikne nájemci nedoplatek, je povinen jej uhradit v termínu uvedeném na zúčtovací faktuře, která bude nájemci jako daňový doklad zaslána pronajímatelem.

8. Pokud nebude nájemné nebo platby za el. energii, teplo, vodné a stočné zaplacené ve stanovené výši a v termínu splatnosti, bere nájemce na vědomí, že po něm bude pronajímatel požadovat úhradu úroku z prodlení ve smyslu ust. § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vypočtený úrok z prodlení se nájemce zavazuje pronajímateli uhradit na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností do 30 dnů od jejího vystavení.

Článek V.

Práva a povinnosti spojené s nájmem nebytových prostor

A) Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce v rozsahu přiměřeném realizaci předmětu své činnosti provozované v souladu s příslušnými právními předpisy a smluvními ujednáními je povinen chránit a šetřit majetek pronajímatele.

2. Nájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn dát předmět nájmu vč. příslušenství do podnájmu.
3. Nájemce je povinen bezodkladně odstranit způsobenou škodu na předmětu nájmu, kterou způsobil on, jeho zaměstnanci, popř. osoby, které za ním docházejí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce poškození opravit, odstranit a požadovat poté od nájemce úhradu všech vynaložených nákladů.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jen pro účel, který je sjednán v této smlouvě.
5. Nájemce je povinen se o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře, především:
 - počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k jeho poškozování, zničení apod.;
 - provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, jiné opravy a úpravy jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
 - realizovat a zabezpečovat důsledné dodržování norem na úseku protipožární a ekologické ochrany;
 - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla;
 - zabezpečovat úklid a čistotu předmětu nájmu, včetně odvozu a likvidace veškerého odpadu.
6. Nájemce je povinen pravidelně hradit nájemné a platby za služby související s předmětem nájmu.
7. Nájemce se zavazuje nést plnou odpovědnost za porušování povinností či způsobení škod třetím osobám a je povinen uhradit veškeré sankce uložené pronajímateli, které souvisejí s činností nebo provozem nájemce.
8. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání a převzetí předmětu nájmu při zahájení i při ukončení nájmu bude provedeno za účasti obou smluvních stran. O předání a převzetí předmětu nájmu bude pořízen písemný protokol, ve kterém bude podrobně zachycen technický stav prostorů.

B) Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytových prostor.
2. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání nebytových prostor nebo závady, jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím písemném upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře sám a požadovat od pronajímatele úhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na úhradu musí uplatnit u pronajímatele písemně a bez zbytečného

odkladu. Právo na náhradu škody, která tím vznikla nájemci, není proti pronajímateli dotčeno.

3. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o všech plánovaných změnách, které mohou mít vliv na řádné užívání předmětu nájmu, a to nejméně 21 kalendářních dnů, které budou předcházet této změně.
4. Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení tohoto záměru nájemci. Nájemce je povinen strpět ze strany pronajímatele vstup do předmětu nájmu, a to za účelem kontroly dodržování jeho povinností vyplývajících z této smlouvy.

Článek VI. **Ukončení nájemního vztahu**

Nájemní vztah zřízený touto smlouvou končí:

1. Uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.
2. Odstoupením od smlouvy:
 - a) pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy:
Při nezaplacení nájemného či jeho části nejpozději do 30 dnů od termínu jeho splatnosti nájemcem;
 - b) užívá-li nájemce sjednaný předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu.

Odstoupení je účinné dnem doručení písemného projevu vůle pronajímatele nájemci.

3. Výpovědí:

Obě strany mají právo vypovědět tuto smlouvu i bez uvedení důvodů. Výpovědní lhůta činí pro tento případ 3 měsíce. Takto sjednaná výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Výše vzájemného vyrovnání úhrady nájemného a ostatních nákladů bude prokazatelně stanovena ve všech případech ukončení nájemního vztahu ke dni ukončení nájmu.

4. Dohodou smluvních stran.
5. V případě zániku nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději ve lhůtě do patnácti dnů od doručení výzvy pronajímatele k vyklizení předmětu nájmu.

Článek VII. **Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce potvrzuje svým podpisem, že se seznámil s předmětem nájmu, je mu znám jeho stav a současně potvrzuje, že si nevymínil žádné zvláštní vlastnosti předmětu nájmu.

2. Při započetí nájmu a při ukončení nájmu je sepsán písemný předávací protokol. Tento protokol vyhotoví a vzájemně potvrdí pověřeni zástupci stran. V protokolu jsou uvedeny zásadní skutečnosti týkající se předmětu nájmu, zejména stav měřiče elektrické energie, vody a plynu.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, po dvou pro každou smluvní stranu.
4. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, dle jejich pravé a svobodné vůle a že smluvnímu ujednání nejsou na překážku žádné okolnosti bránící nakládání s nemovitostmi a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.
5. Nájemce podpisem této smlouvy na sebe ve smyslu ust. § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, přebírá nebezpečí změny okolností.
6. Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této smlouvy.
7. Podmínky sjednané v této smlouvě lze změnit jen písemnou dohodou obou smluvních stran.
8. Pronajímatel předem vylučuje možnost uzavření smlouvy v případě nepodstatné odchylky či dodatku nájemce k zaslanému návrhu smlouvy. Každý dodatek nebo odchylka, stejně tak jako výhrada, omezení či jiná změna, bude považována za nový návrh.
9. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva bude zveřejněna, a to v rozsahu a způsobem ze zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, vyplývající. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí v souladu se zákonem po jejím uzavření pronajímatel.
10. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž rozhodující je datum posledního podpisu, a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
11. Smluvní strany prohlašují, že se dohodly na všech náležitostech, u nichž bylo dosažení shody předpokladem pro uzavření této smlouvy.

Za pronajímatele:

V Ostravě dne 30-07-2018

Za nájemce:

V Praze dne 17.7. 2018

ředitel Správy Ostrava

předseda představenstva