

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě usnesení Rady města Plzně (dále jen RMP)
č. 598 ze dne 31. 5. 2018

a ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany:

PRONAJÍMATEL:	Obytná zóna Sylván a.s.
IČ:	63509831
DIČ:	CZ63509831
Sídlo:	Palackého náměstí 30/6, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň
Zápis u OR:	vedeného Krajským soudem v Plzni oddíl B, vložka 482
Bankovní spojení:	Komerční banka a.s.
Číslo účtu:	4822970207/0100
Jednající:	██████████, předseda představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

NÁJEMCE:	statutární město Plzeň
IČ:	00075370
DIČ:	CZ00075370
Adresa:	náměstí Republiky 1/1, Vnitřní město, 301 00 Plzeň
Adresa pro doručování:	Plzeň, Škroupova 5, PSČ 306 32
Bankovní spojení:	Komerční banka a.s., Plzeň-město
Číslo účtu:	19-1120311/0100
Jednající:	Ing. Tomáš Karhan, vedoucí Odboru vnitřní správy Magistrátu města Plzně

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně jako „**smluvní strany**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 10243 o výměře 629 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova č.p. 30, na adrese Palackého náměstí 30/6, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň (dále také jako „**Budova**“).

1.2. V Budově se mimo jiné nachází následující prostory:

- a) prostory v 1. NP, tj.:
 - recepce č. 09d,
 - částí archivů č. 14 a č. 15,
- b) prostory v 4. NP, tj.:
 - kancelář č. 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310;
 - kuchyňka č. 313;
 - záchod č. 321;

- sprcha č. 322,

celková pronajatá plocha prostor v 1. NP a ve 4. NP činí 243,08 m²

c) dvě parkovací místa ve vnitřním dvoře Budovy o celkové ploše 27,04 m².

Zákres kanceláří, souvisejících prostor a parkovacích míst tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy,

(dále také jako „**Předmět nájmu**“).

1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn s Předmětem nájmu disponovat volně a bez omezení.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy a za podmínek touto Smlouvou stanovených Nájemci k užívání Předmět nájmu specifikovaný výše v odst. 1.2. této Smlouvy a Nájemce Předmět nájmu specifikovaný výše v odst. 1.2. této Smlouvy do užívání přijímá a zavazuje se za jeho užívání hradit Pronajímateli níže sjednanou úplatu.

2.2. Nájemce užívá Předmět nájmu dle jeho účelového zřízení.

2.3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla).

2.4. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je v řádném stavu, a že mu nejsou známy žádné překážky, které by mohly bránit Nájemci v jeho užívání.

3. NÁJEMNÉ; PLATEBNÍ PODMÍNKY

3.1. Smluvní strany sjednávají nájemné za užívání Předmětu nájmu:

3.1.1. ve výši 250 Kč/m2/rok za tu část Předmětu nájmu, nacházející se přímo v Budově, tj. prostory dle čl. 1.2. písm. a) a b), tj. **60.770,- Kč** (slovy:šedesáttisícsemdsetsedmdesát korun českých), tj. **5 064,- Kč** měsíčně.

3.1.2. ve výši 155 Kč/m2/rok za tu část Předmětu nájmu, nacházející se ve vnitřním dvoře Budovy, tj. prostory dle čl. 1.2. písm. c), tj. **4.191,- Kč** (slovy:čtyřtisícstodevadesátjedna korun českých) za rok bez DPH, tj. **349,- Kč** měsíčně bez DPH. Výše nájemného se bude navyšovat o DPH v zákonné sazbě.

3.2. Nájemné za Předmět nájmu je hrazeno měsíčně a je splatné vždy do 25. dne aktuálního měsíce.

3.3. Smluvní strany sjednávají, že nájemné za období od 2. 7. 2018 do 31. 7. 2018 činí 4.901,- Kč za prostory dle čl. 1.2.písm.a) a b) a 338,- Kč bez DPH za prostory dle čl. 1.2. písm.c). Výše nájemného za prostory dle čl. 1.2. písm. c) se navyší o DPH v zákonné sazbě. Od 1. 8. 2018 činí měsíční nájemné za Předmět nájmu standardní sjednanou částku dle odstavců 3.1.1. a 3.1.2.

3.4. Nájemné bude Nájemcem hrazeno na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu – faktury.

- 3.5. Součástí nájemného nejsou služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, tj. elektrická energie, vodné, stočné a srážkovné, odvoz odpadu, dodávka tepla, zajištění úklidu kanceláří Předmětu nájmu a společných prostor, správa budovy, dodávka hygienických potřeb (dále jen „**Služby**“). Výše záloh na Služby bude Pronajímatelem upřesněna rozpisem do 10 dnů ode dne účinnosti této Smlouvy. Zálohy na Služby mohou být jednostranně změněny Pronajímatelem v závislosti na zvýšení cen Služeb od jejich dodavatelů nebo předpokládaných ročních nákladů.
- 3.6. Zálohy za Služby jsou hrazeny měsíčně a jsou splatné vždy do 25.dne aktuálního měsíce.
- 3.7. Zálohy na Služby budou Nájemcem hrazeny na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu – faktury.
- 3.8. Smluvní strany provedou jednou ročně vyúčtování Služeb. Bude-li toto vyúčtování vykazovat ve vztahu k zálohám hrazeným ze strany Nájemce nedoplatek, zavazuje se Nájemce tento nedoplatek uhradit ve prospěch účtu Pronajímatele, a to ve lhůtě 25 dnů ode dne, kdy mu bude vyúčtování doručeno; v pochybnostech se má za to, že vyúčtování bylo doručeno třetí (3.) den po jeho prokazatelném odeslání. Nedoplatek vyúčtování bude Nájemcem hrazen na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu – faktury. Bude-li toto vyúčtování vykazovat ve vztahu k zálohám hrazeným ze strany Nájemce přeplatek, zavazuje se Pronajímatel poukázat přeplatek na účet Nájemce ve lhůtě 25 dnů ode dne odeslání vyúčtování.
- 3.9. Smluvní strany sjednaly, že jakákoliv faktura vystavená na základě této Smlouvy a v souladu s touto Smlouvou je splatná ve lhůtě 21 dnů, není-li touto Smlouvou stanoveno jinak anebo nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- 3.10. Nájemné může být k 1.lednu každého kalendářního roku pronajímatelem zvyšováno o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

4. DOBA TRVÁNÍ; UKONČENÍ SMLOUVY

- 4.1. Nájem založený touto Smlouvou se sjednává na dobu neurčitou.
- 4.2. Pronajímatel a Nájemce sepíší a podepíší protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu. Obě smluvní strany prohlašují, že ke dni podpisu této Smlouvy je Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
- 4.3. Nájem sjednaný touto Smlouvou je možno ukončit písemnou dohodou, odstoupením nebo výpovědí jakékoliv smluvní strany.
- 4.4. Každá smluvní strana má právo tuto Smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
- 4.5. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu protokolárně předá Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém je převzal, s ohledem na běžné opotřebení při řádném sjednaném užívání a odstraní změny a úpravy, které provedl bez souhlasu Pronajímatele.

5. DALŠÍ POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušeně užívat Předmět nájmu k účelu, ke kterému je určen touto Smlouvou. Společně s Předmětem nájmu je Nájemce oprávněn za účelem přístupu do Předmětu nájmu dále užívat také společné prostory Budovy, v níž se Předmět nájmu nachází (chodby, schodiště) a které nejsou umístěny

uvnitř Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje udržovat společné prostory v čistotě a nad míru běžnou je nezatěžovat.

- 5.2. Nestanoví-li smlouva jinak, drobné opravy věcí nemovitých a movitých v pronajatých prostorách včetně nákladů s tím spojených hradí Nájemce. Za drobné opravy jsou považovány oprava a výměna zámků včetně klíčů, kování; opravy oken; dveří; skleněných výplní; výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení (zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků); výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, včetně skleněných stínidel; výměny sifonů; umyvadel; dřezů; splachovačů včetně příslušenství toalet i pisoárů; ventilů a termostatických hlavíc topení. Nájemce hradí i náklady spojené s revizemi elektrospotřebičů ve vlastnictví Nájemce. Veškerá technická zhodnocení předmětu nájmu budou prováděny a hrazeny výlučně ze strany Pronajímatele.
- 5.3. Smluvní strany sjednaly, že opravy, údržbu, prohlídky Předmětu nájmu nese až do výše 15.000,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ svým nákladem Nájemce. V případě potřeby opravy či údržby Předmětu nájmu přesahujícího v každém jednotlivém případě částku 15.000,- Kč je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav a údržby takové části Předmětu nájmu a umožnit Pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav a údržby.
- 5.4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Předmět nájmu způsobem a k účelu uvedenému v této Smlouvě. Pronajímatel je přitom povinen počínat si tak, aby nebyl Nájemce nepřiměřeně omezen na svých právech. Jestliže to však vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná obdobná skutečnost, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozího oznámení s tím, že v tomto případě je povinností Pronajímatele neprodleně Nájemce o této skutečnosti informovat.
- 5.5. Stavební úpravy jakéhokoliv druhu, zajišťované Nájemcem, vyžadují předchozí písemný souhlas Pronajímatele.
- 5.6. Nájemce odpovídá za škody způsobené na Předmětu nájmu, popř. vnitřním či vnějším zařízením Předmětu nájmu, a to v důsledku opomenutí či nedbalosti, jak samotného Nájemce, tak jiných osob jím pověřených nebo jím umožněných zdržovat se v prostoru Předmětu nájmu a přilehlých prostorách.
- 5.7. Nájemce není oprávněn dát Prostory ani jejich část do podnájmu.

6. SALVÁTORSKÁ KLAUZULE

- 6.1. Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této Smlouvy vzájemnou součinnost.
- 6.2. Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů a/nebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního jednání, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. V takovém případě se smluvní strany zavazují dotčené ustanovení doplnit či nahradit ujednáním novým, které by odpovídalo aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této Smlouvy.
- 6.3. Pokud v některých případech nebude možné řešení v tomto článku uvedené a Smlouva bude neplatná, zavazují se smluvní strany bezodkladně po tomto zjištění uzavřít smlouvu novou, v níž by případný důvod neplatnosti byl odstraněn, a

dosavadní přijatá plnění byla započítána na plnění stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom z této Smlouvy původní.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti 2. 7. 2018, popř. okamžikem zveřejnění v Registru smluv, podle toho, která ze skutečností nastane později.
- 7.2. Smluvní strany konstatují, že při plnění předmětu této Smlouvy nedochází ke zpracování osobních údajů.
- 7.3. Práva a povinnosti z této Smlouvy vzniklé se řídí českým právním řádem. Veškeré vztahy vyplývající z této Smlouvy, které touto Smlouvou nejsou vysloveně stanoveny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 7.4. Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze v písemné formě a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 7.5. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech vlastnoručně signovaných smluvními stranami, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
- 7.6. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této Smlouvy včetně příloh a po jejím přečtení výslovně prohlašují, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé, svobodné a vážné vůle, že tato nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 7.7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru Nájemce.

Příloha č. 1 – Zákres Předmětu nájmu

V Plzni dne 2. 7. 2018

V Plzni dne 2. 7. 2018

Pronajímatel:

Nájemce:

Obytná zóna Sylván a.s.

██████████
předseda představenstva

statutární město Plzeň

Ing. Tomáš Karhan
vedoucí Odboru vnitřní správy
Magistrátu města Plzně

v.z. JUDr. Petr Triner, MBA

ředitel Úřadu správních agend
Magistrátu města Plzně