



MIZPP00M0NP5

1554/570/10
60958/ENVI/10

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 001/2009/MŽP
uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění mezi:

p. Zdeňkem Eliášem



(dále jen pronajímatelem)

a

ČR - Ministerstvem životního prostředí

Vršovická 65, 100 10 Praha 10

IČ: 00164801

zastoupené **Bc. Ing. Františkem Ondrášem**

ředitelem odboru výkonu státní správy VIII

bankovní spojení:

číslo účtu

(dále jen nájemcem)

t a k t o :

I.

1. Pronajímatelem je výlučným vlastníkem administrativní budovy č.p. 1159 na parcele st. 105/1 v katastrálním území Nová Ulice v obci Olomouc, Krapkova 3, zapsané na listu vlastnictví č. 579 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc pro katastrální území Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc (dále jen „budova“).

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatelem touto smlouvou přenechává nájemci do užívání ve 4. NP v budově Krapkova č. 3 (viz výše čl. I. bod 1) kanceláře č. 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 410, 411, prostor pro server č. 400, včetně společných prostor a zařízení (chodby, schodiště, výtah, WC, kuchyňka a pod.), za stanovené nájemné, cenu služeb a energie, které jsou uvedeny v „Příloze č. 1“, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Účelem nájmu předmětných nebytových prostor je poskytnutí prostor pro nájemcovu činnost.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 1.8.2009 (dále „počátek nájmu“).

2. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat až po jejich převzetí od pronajímatele. Nájemce převezme uvedené prostory k užívání ke dni počátku nájmu, nejpozději však do pěti pracovních dnů od počátku nájmu. O předání a převzetí pronajatých nebytových prostor vyhotoví pronajímatel předávací protokol.

IV. Nájemné

1. Výše ročního nájemného za všechny nebytové prostory pronajaté na základě této smlouvy je stanovena v „Příloze č. 1“, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Výše nájemného za nebytové prostory nezahrnuje DPH v zákonné výši, neboť pronájem staveb a nebytových prostor je dle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném při uzavření smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že sjednané nájemné bude placeno ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce začínajícího čtvrtletí, za které je nájemné placeno. Za řádně a včas zaplacenou splátku nájemného se pro účely této smlouvy myslí připsání peněz v korunách českých na účet pronajímatele č. [REDACTED]
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně po uplynutí kalendářního roku, s účinností na následující období od 1. ledna, upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce, a to písemným oznámením nájemci formou „Dodatku ke smlouvě“. Výše nájemného bude upravena každoročně o inflaci dle údajů Českého statistického úřadu, se zpětnou účinností k 1. lednu příslušného následujícího roku. Změna nájemného (snížení nebo zvýšení) bude nájemci oznámena písemnou formou „Dodatku ke smlouvě“ a bude nájemcem akceptována.
5. Výše nájemného byla stanovena s ohledem na daňové zatížení pronajímatele daní ze staveb a daní z pozemků podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění platném ke dni podpisu této smlouvy, a daňové zatížení pronajímatele daní z přidané hodnoty podle zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni uzavření této smlouvy. Pokud by se daňové zatížení pronajímatele spojené s plněním této smlouvy nebo s předmětem nájmu podle této smlouvy zvýšilo (i v důsledku jiných daní), zvýší se smluvené nájemné odpovídajícím způsobem o navýšení daňového zatížení, a to od účinnosti navýšení daňového zatížení. Čtvrtletní splátky nájemného následující po účinnosti navýšení jsou splatné již ve zvýšené výši a nájemcem akceptovány.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% denně z dlužné částky za každý den prodlení.
7. Skončí-li nájemní vztah z viny nájemce předčasně v průběhu kalendářního čtvrtletí, na které již nájemné v příslušné výši uhradil, náleží pronajímateli zbylá část uhrazené splátky nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.

V.

Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

1. Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, jejichž poskytování bude pronajímatel nájemci zabezpečovat (dále jen „služby“ a „energie“), se pro účely této smlouvy myslí:

Energie:

- dodávka elektrické energie
- dodávka tepla a teplé užitkové vody
- vodné a stočné

Služby:

- odvoz a likvidace odpadu
- úklid
- údržba pronajatých a společných prostor

2. Smluvní strany se dohodly, že za všechny služby a energie bude nájemce pronajímateli platit na příslušné kalendářní čtvrtletí paušální platbu, placenou ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce začínajícího čtvrtletí, za které jsou energie a služby placeny na účet pronajímatele číslo účtu [REDACTED] pobočka Prostějov. Celková výše těchto nákladů je stanovena v „Příloze č. 1“. Paušální náhrada zahrnuje DPH v zákonné výši.
3. Pronajímatel je v závislosti na růstu spotřebních cen, resp. v závislosti na růstu cen dodavatelů oprávněn „Dodatkem ke smlouvě“ nájemci upravit výši paušálních plateb a to s účinností ode dne uvedeného v „Dodatku“, nejdříve však od prvního dne následujícího kalendářního měsíce následujícího po doručení nájemci a bude již ve zvýšené výši nájemcem akceptována.
4. Pokud by se daňové zatížení pronajímatele spojené s daňovým zatížením dodávaných služeb a energií, dle článku V odst. 1., zvýšilo (i v důsledku jiných daní), zvýší se smlouvené roční paušály na poskytované služby odpovídajícím způsobem o navýšení daňového zatížení, a to od účinnosti navýšení daňového zatížení. Čtvrtletní splátky paušálních plateb následující po účinnosti navýšení daňového zatížení jsou splatné již ve zvýšené výši a nájemcem budou akceptovány.
5. Nezaplatí-li nájemce paušální platbu řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% denně z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Telekomunikační služby si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem. K zajištění telekomunikačních služeb může nájemce užívat kabelové rozvody v budově a telekomunikační přípojné kabely budovy.
9. Skončí-li nájemní vztah z viny nájemce předčasně v průběhu kalendářního čtvrtletí, na které již paušál v příslušné výši uhradil, náleží pronajímateli zbylá část uhrazené splátky paušálu, pokud se strany nedohodnou jinak.

VI. Prohlášení, práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce převzal klíče (či jiné prostředky) k uzamykání vstupů do předaných prostor.
2. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užíván přiměřeně jeho povaze a v souladu s jeho stavebním určením tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat na své náklady udržování pronajatých prostor, včetně společných prostor (chodby, schodiště, výtah WC, kuchyňka a pod.). Neprovede-li pronajímatel ani přes písemnou výzvu nájemce do 1 měsíce od doručení výzvy práce nutné k provedení obvyklého udržování, může jejich provedení nájemce zajistit sám na náklady pronajímatele.
4. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v předmětných pronajatých prostorech v budově pronajímatel.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě. Rovněž tak jakékoliv stavební úpravy pronajatých nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem.
6. Nájemce není oprávněn pronajaté nebytové prostory užívat jako výrobní či skladovací prostory.
7. Při skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory nejpozději poslední den trvání této nájemní smlouvy a předat je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, o čemž smluvní strany učiní zápis.
8. Nájemce si provádí 1 x ročně revizi elektrických spotřebičů umístěných v kancelářích.
9. Nájemce si sám zajišťuje pojištění, ostrahu a zabezpečení vlastního majetku a odpovídá za následné škody, které mohou být způsobeny pronajímateli.

VII. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit dohodou smluvních stran. Smluvní strany mohou rovněž jednostranně ukončit nájemní vztah písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou počínající první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

2. Pronajímatel může nájemní smlouvu také ukončit výpovědí s níže uvedenou příslušnou výpovědní lhůtou v případě, že:
 - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou – výpovědní lhůta 14 dní
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté nebytové prostory přes písemné upozornění porušují klid, pořádek, nájemní řád nebo výkon ostatních nájemních práv v budově - výpovědní lhůta 14 dní
 - c) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele - výpovědní lhůta 14 dní
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách v budově, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor v souladu se smlouvou - výpovědní lhůta 14 dní
 - e) porušování zákazu používání elektrických topných těles v kancelářích - výpovědní lhůta 14 dní

VIII.

Sankce za porušení povinností

1. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené pronajímateli, zavazuje se zaplatit pronajímateli za každý, byť i započatý měsíc, nájem za měsíc celý.
2. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností.
3. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis. V případě, že nájemce do skončení nájmu prostory nevyklidí a protokolárně nepředá pronajímateli dobrovolně, je pronajímatel oprávněn bez přítomnosti nájemce vstoupit do prostor a vykázat odtud všechny osoby a odstranit všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorách, vše na náklady nájemce s tím, že k těmto věcem vznikne zadržovací právo na zajištění náhrady nákladů vynaložených pronajímatelem a také příp. nezaplaceného nájemného a dalších finančních závazků nájemce vůči pronajímateli. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel se tímto stane oprávněným držitelem zadržených věcí a že je tedy oprávněn k postupu danému ust. § 175 a násl. občanského zákoníku (užití zadržovacího práva). Ustanovení o zákonném právu zástavním tím není dotčeno.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných „Dodatků“ ke smlouvě.
2. Podrobnosti nájemní smlouvou neupravené se řídí „Nájemním řádem“, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Nájemce prohlašuje, že se s „Nájemním řádem“ před podpisem smlouvy seznámil.

3. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž si pronajímatel ponechá jedno vyhotovení této podepsané nájemní smlouvy a nájemce si ponechá dvě vyhotovení podepsané nájemní smlouvy.
4. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu včetně „Nájemního řádu“ před jejím podpisem přečetly, že jejich obsah je dostatečně určitý a srozumitelný, že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich svobodné vůle a na důkaz toho ji podepisují.

V Olomouci dne 3. 7. 2009



Zdeněk Eliáš
(pronajímatel)



Bc. Ing. František Ondráš
ředitel odboru výkonu státní správy VIII
Ministerstva životního prostředí

Příloha č. 1 /2009

k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 001/2009/MŽP

Celkové smluvní nájemné za kancelář č. 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 410, 411 ve 4.NP, včetně paušálů za energie a služby za pronajaté nebytové prostory je v níže uvedené tabulce.

Výše nájemného nezahrnuje DPH, které je osvobozeno od daně z přidané hodnoty podle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni uzavření nájemní smlouvy. V níže uvedených tabulkách jsou platby za čtvrtletí, částky jsou v Kč a jsou platné od 1.8.2009 do 31.12.2009.

1) Nájem, energie a služby s DPH

Za jedno čtvrtletí, pro 1 kancelář :
(č.401,402,403,404,405,406,410,411)

	Bez DPH	DPH	S DPH
Nájem	7046,6	-	7046,60
Služby 9 %	888,10	80,00	968,10
Energie 19 %	6219,20	1181,65	7400,85
Celkem	14153,9	1 261,65	15415,55

Za jedno čtvrtletí, pro 1 kancelář : (č.407)

	Bez DPH	DPH	S DPH
Nájem	10 569,40		10 569,40
Služby 9 %	1 332,15	119,85	1 452,00
Energie 19 %	9 328,80	1 772,50	11 101,30
Celkem	21 230,35	1 892,35	23 123,00

2) Rozpis nájem, energie a služby :

Služby pro 1 kancelář / čtvrtletí (č.,401,402,403,404,405,406,410,411)

<i>Služby 9 % DPH</i>	Bez DPH	DPH	S DPH	8 kanceláří s DPH
Odvoz a likvidace odpadu	200,00	18,00	218,00	1744,00
Úklid kanceláří	300,00	27,00	327,00	2616,00
Údržba	388,10	35,00	423,10	3384,80
Celkem	888,10	80,00	968,10	7744,80

Energie 19 % DPH				8 kanceláří s DPH
Topení a TUV	3200,00	608,00	3808,00	30464,00
Elektrická energie	2800,00	532,00	3332,00	26656,00
Vodné, stočné	219,20	41,65	260,85	2086,80
Celkem	6219,20	1181,65	7400,85	59206,80

Nájem bez DPH	Bez DPH	DPH	S DPH	8 kanceláří s DPH
Celkem / Q	7046,60	0	7046,60	56372,80

Nájem pro 1 kancelář / čtvrtletí (č. 407)

Služby 9 % DPH	Bez DPH	DPH	S DPH
Odvoz a likvidace odpadu	300,00	27,00	327,00
Úklid kanceláří	450,00	40,50	490,50
Údržba	582,15	52,40	634,54
Celkem	1332,15	119,90	1452,00

Energie 19 % DPH			
Topení a TUV	4800,00	912,00	5712,00
Elektrická energie	4200,00	798,00	4998,00
Vodné, stočné	328,80	62,47	391,27
Celkem	9328,80	1772,50	11101,30

Nájem bez DPH	Bez DPH	DPH	S DPH
Celkem / Q	10569,40	0	10569,40

3/ Platební kalendář na r. 2009 (v Kč)

Datum splatnosti	Za období	Nájemné	Paušál za služby vč. DPH	Paušál za energie vč. DPH	Platba celkem / Q
15.08.2009	Srpen, září 2009	44628,10	6131,20	46872,10	97631,40
15.10.2009	4.čtvrtletí 2009	66942,20	9196,80	70308,10	146447,10

Konstantní symbol : 308

Variabilní symbol : 400