Příloha č. 2 – Minimální nájemní a platební podmínky

**PRONÁJEM BYTOVÉ JEDNOTKY PRO SLUŽEBNÍ ÚČELY MŠMT**

**MINIMÁLNÍ NÁJEMNÍ A PLATEBNÍ PODMÍNKY**

**Nájemní podmínky**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2017. Nájemce je oprávněn na základě písemného oznámení doručeného pronajímateli nejpozději do dne 30. 9. 2017 požadovat prodloužení doby nájmu o dva roky. Je-li takový návrh na změnu nájemní smlouvy doručen pronajímateli nejpozději do stanoveného dne, zavazuje se pronajímatel takový návrh akceptovat a uzavřít s nájemcem dodatek k nájemní smlouvě nejpozději do dne 31. 12. 2017.

Nedodržení této povinnosti je možné sankcionovat pokutou, i opakovaně ukládanou.

V případě zájmu nájemce o prodloužení doby nájmu o dobu delší nežli dva roky, bude toto předmětem dalšího jednání smluvních stran.

1. V případě, že nájemce či pronajímatel na základě výše uvedeného navrhnou nejen prodloužení doby nájmu, ale také úpravu smluvních podmínek, zavazují se smluvní strany o tomto jednat. Návrh a akceptace nových smluvních podmínek musí být provedena písemně, jinak platí, že platí stávající smluvní podmínky.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět nájemní vztah i dříve s tříměsíční výpovědní lhůtou a to i bez uvedení důvodu (viz smluvní volnost stran dle § 1725 a § 2229 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník).
3. Pronajímatel je oprávněn nájemní smlouvu vypovědět pouze z důvodů a za podmínek stanovených v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Položky nájemného a provozních nákladů za bytovou jednotku mohou být každoročně, a to vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku upraveny tak, aby odpovídaly změnám průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v České republice za předcházející rok, zveřejňovaného Českým statistickým úřadem.

Pronajímatel je oprávněn upravit navýšení či snížení příslušné části nájemného, bezodkladně poté, kdy bude známá výše indexu dle Českého statistického úřadu a bude o takovém výpočtu nájemce bezodkladně písemně informovat. Součástí písemné informace bude i aktuální přehled s aktualizovanou kalkulací položek nájemného a poplatku za společné části. Pokud nebude možné takto zvýšit fakturu pro měsíc únor v příslušném roce o částku navýšení, bude o příslušné zvýšení měsíčního nájemného a poplatku za společné části za měsíc únor zvýšena faktura za následující měsíc, popř. měsíce příslušného roku.

1. Nedílnou přílohou nájemní smlouvy bude podrobná kalkulace nájemného, tj. podrobný rozpis nájemného všech pronajímaných prostor (bytová jednotka, příp. garážové stání), poplatku za služby a poplatku za společné části.

Provozní náklady za samostatně měřená média (např. elektrická energie, teplo, voda a plyn) pronajímaných prostor zahrnují veškeré provozní náklady, u kterých je možné přímo měřit spotřebu v pronajímaných prostorách. V případě, že pronajímatel nemá možnost měřit spotřebu médií přímo, budou náklady stanovovány a účtovány nájemci poměrně na základě výše jeho podílu jím najímaných prostor k celkovému prostoru objektu/centra dle nájemní smlouvy.

1. Případný zprostředkovatelský poplatek je jednorázový a zahrnuje celkové maximální kvalifikované náklady uchazeče za zprostředkování nájemního vztahu za celou dobu nájmu (tzv. strop).
2. Pronajímatel se zavazuje, že v případě převodu vlastnického práva k předmětu nájmu (nebo jeho části) na třetí osobu zajistí, aby se v souladu s § 2221 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tato třetí osoba v přiměřené době před uzavřením příslušného ujednání s pronajímatelem řádně seznámila se všemi povinnostmi pronajímatele vyplývajícími z nájmu uzavřeného mezi pronajímatelem a nájemcem. Veškeré spory mezi smluvními stranami, které vzniknou na základě nájemní smlouvy a v souvislosti s ní, budou řešeny před věcně a místně příslušnými soudy České republiky, arbitráž se vylučuje. Nájemní smlouva a veškeré mimosmluvní závazky vyplývající z nájemní smlouvy se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně v nájemní smlouvě neupravené se řídí občanským zákoníkem.
3. Správu prostor předmětu nájmu zásadně provádí pronajímatel. Pronajímatel také bude odpovídat za údržbu a opravy budovy a pronajímaných prostor s ohledem na běžné opotřebení, pokud škodu prokazatelným způsobem nezpůsobí nájemce, kdy v takovém případě bude oprava provedena na náklady nájemce. V případě jakékoli vady, která se vyskytne v rámci pronajímaných prostor a která není způsobena nájemcem, se pronajímatel zavazuje tuto vadu odstranit nejpozději do 3 dnů od jejího nahlášení. V případě nemožnosti odstranění vzniklých závad v uvedeném termínu, má pronajímatel povinnost zajistit adekvátní provizorní řešení vzniklé závady Drobné opravy analogicky dle § 5 bývalého nařízení vlády č. 258/1995 Sb[[1]](#footnote-1)., kterým se provádí občanský zákoník a drobnou údržbu analogicky dle § 6 bývalého nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník (např. malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům stoupačce, vnitřní nátěry) pronajímaných prostor bude na vlastní náklady zabezpečovat rovněž pronajímatel.
4. Nájemce nemá žádnou další (nefinanční) povinnost např. provést určité práce, která by podmínila zahájení nájmu, anebo řádné užívání předmětu nájmu.
5. Vnitřní vybavení předmětu nájmu bude zcela nové, popř. ve výborném stavu, zejména koberce, výmalba prostor atd. Nájemce požaduje zajistit řádnou funkčnost vnitřního vybavení po celou dobu nájmu.
6. Při ukončení nájmu předá nájemce předmět nájmu ve stejném stavu jako při protokolárním převzetí předmětu nájmu, s přihlédnutím k běžné míře opotřebení.
7. Pronajímatel se zavazuje během trvání nájmu, jakož i po uplynutí doby, na kterou je nájemní smlouva uzavřena, zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se při plnění předmětu nájemní smlouvy dozví, a nakládat s nimi jako s důvěrnými (s výjimkou informací, které již byly veřejně publikovány).

**Platební podmínky**

1. Úhrada nájemného bude hrazena v pravidelných měsíčních splátkách. Veškeré platby dle nájemní smlouvy budou prováděny nájemcem pouze na základě včas doručených faktur, které budou řádně vystavené v souladu s českými právními předpisy. V případě, že pronajímatelem bude nepodnikající fyzická osoba, která nebude vystavovat faktury, budou platby probíhat pouze na základě smlouvy. Platba bude uskutečněna bezhotovostním převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele, a to v Kč. Za datum úhrady se považuje den odepsání příslušné částky z účtu nájemce. Doba splatnosti všech faktur musí být nastavena minimálně na 21 kalendářních dní ode dne doručení faktury. V případě chybně vystavené faktury bude posunuta lhůta splatnosti v návaznosti na předložení opraveného dokladu.
2. Poplatky za služby/provozní náklady (např. elektrická energie, teplo, voda a plyn) budou hrazeny zálohově. Vyúčtování proběhne v částce přesně odpovídající odpočtům z měřících zařízení nebo budou náklady stanovovány a účtovány nájemci poměrně na základě výše jeho podílu dle nájemní smlouvy, vždy však v cenách stanovených dodavatelem služeb. Daňové doklady od dodavatele služeb budou přílohou vystaveného vyúčtování pronajímatelem spolu s výpočtem cílové fakturované/vyúčtované částky pronajímatele nájemci. Daňové doklady od dodavatele služeb, jejichž náklady budou předmětem rozúčtování provozních nákladů objektu, budou na žádost nájemce ze strany pronajímatele předloženy. Pronajímatel umožní nájemci, aby byl přítomen při provádění odečtů stavu měřících zařízení dodavateli služeb. Za tímto účelem oznámí nájemci minimálně dva dny předem čas a místo provádění příslušného odečtu. Pronajímatel je povinen předložit detailní rozúčtování nájemci.
3. Po ukončení kalendářního roku provede pronajímatel vyúčtování skutečně vynaložených provozních nákladů za uplynulý kalendářní rok a provede výpočet poměrných provozních nákladů nájemce.
4. Pokud je součet nájemcem zaplacených záloh za poplatky za služby/provozní náklady za uplynulý kalendářní rok vyšší či nižší než skutečná výše ročního podílu nájemce na provozních nákladech, vystaví pronajímatel na takový rozdíl odpovídající opravný daňový doklad (nepoužije se, pokud je pronajímatel nepodnikající fyzickou osobou). Takový rozdíl je splatný povinnou smluvní stranou do 30 dnů od jeho vystavení.
5. Provedení vyúčtování ze strany pronajímatele je konečné s výjimkou případu prokázané chyby v provedení vyúčtování nebo kdy nájemce bezodkladně nejpozději do 21 dnů od doručení vyúčtování, vytkl pronajímateli vady vyúčtování, v takovém případě pronajímatel vyúčtování přezkoumá a sdělí nájemci nejpozději do 30 dnů výsledek přezkoumání.
6. V případě účtování sazby daně z přidané hodnoty musí být dodržena její zákonná výše. Při zákonné změně sazby daně z přidané hodnoty budou veškeré relevantní platby navýšeny/sníženy ve výši odpovídající změně sazby daně z přidané hodnoty. V případě, že pronajímatel neúčtuje u nájmu daň z přidané hodnoty od počátku trvání nájemního vztahu, není oprávněn začít účtovat daň z přidané hodnoty v budoucnu v průběhu trvání nájemního vztahu. Touto povinností pronajímatele nebude vázán pouze v případě, že se změní právní předpisy vztahující se k účtování daně z přidané hodnoty a pronajímatel bude dle této změny právních předpisů nadále povinen účtovat předmětný nájem včetně daně z přidané hodnoty.

**Další podmínky a ujednání**

1. Pronajímatel je povinen umožnit zaměstnancům nebo zmocněncům MŠMT vstup do předmětu nájmu dotčeného nájemním vztahem a poskytovat součinnost při kontrole související s nájmem.
2. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před uběhnutím této doby může být ukončen písemnou dohodou či výpovědí v souladu s podmínkami uvedenými výše (odst. 3 a 4. Nájemních podmínek).

**Smluvní pokuty**

1. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci smluvní pokutu v případě nedodržení jakéhokoli termínu plnění (prodlení) vyplývajícího z nájemní smlouvy, a to ve výši 1.000,- Kč za každý i započatý den prodlení, a to po marném uplynutí lhůty k nápravě.
2. V případě neposkytnutí součinnosti pronajímatele k prodloužení smlouvy nejpozději do 15 dnů od doručení návrhu na prodloužení doby nájmu se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
3. Nedodržení kvality plnění ve výši 10.000,- Kč za každé zjištěné porušení povinnosti řádného plnění předmětu Smlouvy, které nebude v daném termínu odstraněno
4. Za porušení povinnosti mlčenlivosti je pronajímatel povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, a to za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
5. Každá žádost o uplatnění smluvní pokuty musí být podána příslušnou smluvní stranou druhé smluvní straně písemnou formou.
6. Smluvní pokuty sjednané nájemní smlouvou jsou splatné do 14 dnů po obdržení písemné výzvy oprávněné strany k jejímu zaplacení.
7. Smluvní pokuty lze uložit i opakovaně za každý jednotlivý případ.
8. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká právo Nájemce na náhradu škody. Výše smluvních pokut se do výše náhrady škody nezapočítává.

**MŠMT požaduje, aby uchazeči zapracovali výše uvedené minimální smluvní podmínky do návrhu smlouvy v rámci předložené nabídky.**

1. Toto nařízení již neplatí, ale současný výklad je takový, že pro právní jistotu termínů drobné opravy a údržba se na něj smluvní strany mohou odkazovat. [↑](#footnote-ref-1)