

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník").

Pronajímatel: Mgr. Jana Trägnerová

Sokolská 314/13
417 31 Novosedlice

RČ: [REDACTED]

DIČ:CZ6857031599

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen "pronajímatel")

a

Nájemce: Dopravní společnost Ústeckého kraje,
příspěvková organizace

Velká Hradební 3118/48
400 01 Ústí nad Labem-centrum

IČ: 06231292

DIČ:CZ06231292

zapsaná v OR vedeném Krajským soudem

v Ústí nad Labem, sp.zn. Pr 1129/KSUL

zastoupená Ing. Milanem Šlejtrem, jednatelem

číslo smlouvy: 251/2025

(dále jen "nájemce")

Pronajímatel a nájemce dále také společně jako "smluvní strany" a každý samostatně jako "smluvní strana" uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

1. Účel smlouvy

Smluvní strany prohlašují, že účelem této smlouvy je pronájem předmětu nájmu, který je specifikován v čl. 2 odst.2.2. této smlouvy. Pronajímatel je výlučným vlastníkem předmětu nájmu a tento přenechává za úplatu do nájmu (užívání) nájemci, který se zavazuje, že předmět nájmu bude řádně užívat a bude řádně a včas platit nájemné v dohodnuté výši.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to pozemku p.č. 1462 zast. plocha a nádvoří o výměře 355 m2, jehož součástí je stavba - budova č.p. 224, rodinný dům. Tato nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 102 vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Teplice v katastrální území Duchcov.

2.2. Předmětem nájmu je:

- nebytový prostor o výměře 30 m², nacházející se v přízemí domu č.p. 224 vlevo se samostatným vchodem, sestávající z místnosti kanceláře, kuchyňky a WC a tohoto zařízení: plynového kotle. Vchod je z ul. Teplická č.p. 224, Duchcov.

2.3. Pronajímatel touto smlouvou dává nájemci do nájmu předmět nájmu specifikovaný v čl. 2 bod 2.2. této smlouvy za účelem jeho užívání v souladu s jeho určením a předmětem podnikání nájemce. Nájemce bude předmět nájmu užívat jako informační kancelář.

2.4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu ho za podmínek stanovených touto smlouvou přebírá. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání.

3. Nájemné

3.1. Smluvní strany sjednávají nájemné za pronájem předmětu nájmu, jak je specifikován v čl. II. odst. 2.2 této smlouvy, za pronájem místností Teplická 224, Duchcov v přízemí vlevo o celkové výměře 30 m² ve výši **6.000.- Kč** měsíčně. Nájemné je osvobozeno od DPH dle platných právních předpisů. Nájemné je splatné vždy do 15. dne v měsíci na účet pronajímatele, a to na základě přiloženého platebního kalendáře.

3.2. Úhrady za služby spojené s nájmem, tj. úhrada za vodné a stočné není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli paušální částku za vodné a stočné ve výši **178.57 Kč měsíčně + DPH ve výši dle platných předpisů**. Tato paušální částka se stanovuje jako konečná bez ohledu na skutečnou spotřebu a nebude po skončení odběrného období pronajímatelem nijak vyúčtována. Nájemce není povinen platit nedoplatky ani oprávněn přijímat přeplatky. Nájemci bude tato částka účtována společně s měsíčním nájemným. Ostatní služby jako jsou odběr elektrické energie, plynu, svoz odpadu, úklid, revize a opravy plynového kotle a revize spalinových cest, nejsou nájemci poskytovány a zajistí si je na svůj vrub a náklad.

3.3. Pronajímatel má právo jednostranným úkonem zvyšovat nájemné o míru inflace vždy 1x do roka k 1.4. daného roku po zveřejnění oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Zvýšení nájemného z tohoto důvodu musí být nájemci písemně minimálně jeden měsíc předem oznámeno. Nájemce je povinen takto zvýšené nájemné hradit od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém mu bude zvýšení nájemného pronajímatelem oznámeno.

3.4. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby s nájmem spojených, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0.1% denně z dlužné částky.

4. Práva a povinnosti pronajímatele

4.1. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci předmět nájmu a udržívat jej ve stavu způsobilém k užívání.

- 4.2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci ničím nerušený výkon jeho práv a požívání služeb, jejichž poskytování je s nájmem spojeno.
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy s okamžitou účinností v případě, že nájemce provede na předmětu nájmu změny v rozporu s ustanoveními č. 5 bodu 9. této smlouvy bez jeho předchozího písemného souhlasu. Nájemce je v tomto případě povinen vyklidit předmět nájmu do 10 dnů ode dne, kdy mu bude odstoupení od smlouvy pronajímatelem oznámeno, a dále je v této lhůtě povinen uvést pronajaté nebytové prostory do původního stavu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost a neuvede ve shora uvedené lhůtě předmět nájmu do původního stavu, má pronajímatel právo toto provést na náklady nájemce.
- 4.4. Pronajímatel má právo fyzické kontroly předmětu nájmu za účelem zjištění, zda nájemce užívá pronajaté prostory v souladu s jejich určením a se smlouvou. Tuto kontrolu se zavazuje provádět způsobem, který nebude rušit právo nájemce k užívání pronajatých prostor způsobem dohodnutým touto smlouvou. Pronajímatel je oprávněn udělit plnou moc třetí osobě za účelem shora uvedené kontroly předmětu nájmu.

5. Práva a povinnosti nájemce

- 5.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu se smlouvou a k účelu, stanovenému touto smlouvou. Nájemce je dále povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které je dle právních předpisů povinen provést pronajímatel, a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
- 5.2. Veškeré náklady na běžné opravy a údržbu předmětu nájmu po dobu trvání nájmu nese nájemce. Pronajímatel nemá povinnost tyto náklady nájemci hradit. Nájemce je dále povinen na svůj náklad odstranit škody na předmětu nájmu, pokud je způsobil sám nebo je způsobilý osoby, které je s jeho souhlasem užívaly.
- 5.3. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení a udržování nemovitostí. Pokud by tyto opravy a udržování nemovitostí měly za následek podstatné omezení či přerušování činnosti nájemce, dohodnou před jejich prováděním účastníci této smlouvy konkrétní podmínky, za kterých lze tyto opravy provádět.
- 5.4. Nájemce je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit tomuto vstup do pronajatých prostor ke kontrole majetku přenechaného do nájmu. V případě hrozící škody je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor za účelem odvrácení škody či zmírnění jejích následků i bez přítomnosti nájemce.
- 5.5. Nájemce se zavazuje, že v a na předmětu nájmu dle této smlouvy nebudou skladovány životu a zdraví nebezpečné látky či látky ohrožující životní prostředí s výjimkou látek určených k účelu a předmětu jeho podnikatelské činnosti. Nájemce se současně zavazuje, že v případě porušení tohoto ustanovení uhradí veškeré škody, které tímto svým jednáním či opominutím způsobil.

- 5.6. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní a protipožární předpisy, zavazuje se provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen proškolit své zaměstnance o požární ochraně.
- 5.7. Nájemce je povinen na vlastní náklady sjednat pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu a pojištění majetku-zařízení umístěného v a na předmětu nájmu.
- 5.8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 5.9. Nájemce je oprávněn upravit na své náklady předmět nájmu s ohledem na své potřeby, s výjimkou případů, kdy by tyto úpravy zasahovaly do stavebně technického stavu budovy, v tomto případě je k úpravám třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6. Trvání nájmu a výpověď

- 6.1. Nájem shora uvedených nemovitostí se uzavírá od **1.10.2025 na dobu neurčitou**.
- 6.2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu bez udání důvodu písemně vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce, s výjimkou případů uvedených v bodě 3. a 4. tohoto článku této smlouvy, a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 6.3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, je-li nájemce v prodlení s placením nájemného či úhrad za služby spojené s nájmem po dobu delší než jeden měsíc. Výpovědní doba činí v tomto případě jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
- 6.4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, porušuje-li pronajímatel své povinnosti závažným způsobem, tj. zejména brání-li nájemci v řádném a nerušeném užívání pronajatých nebytových prostor. Výpovědní doba činí v tomto případě jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
- 6.5. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předat vyklizený předmět nájmu pronajímateli ve stavu, ve kterém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději poslední pracovní den doby trvání nájmu.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. V otázkách, které tato smlouva výslovně neupravuje, se práva a povinnosti v tomto nájemním vztahu řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Smluvní strany prohlašují, že jsou si navzájem v nájemním vztahu rovny a že žádná ze smluvních stran se nepovažuje za slabší stranu.
- 7.2. Stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy neplatným, nejsou touto neplatností dotčena ostatní ustanovení smlouvy.

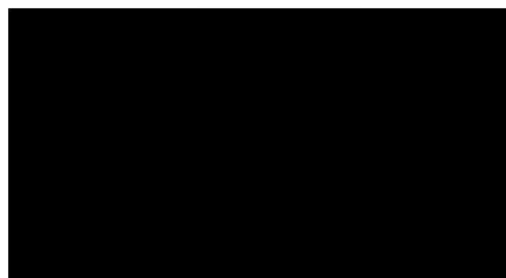
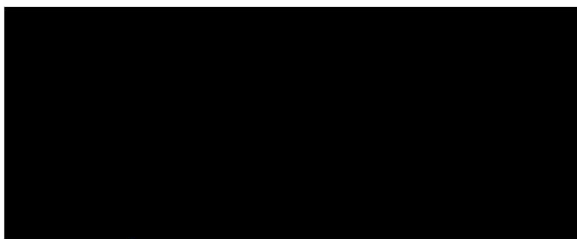
- 7.3. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy musí být učiněny v písemné formě.
- 7.4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv. Zápis do registru smluv zajistí nájemce.
- 7.6. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s touto smlouvou, tato vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli a jako takovou ji podepisují.

V Duchcově

30.9.2025

V Duchcově

30. 09. 2025



Příloha č. 1: platební kalendář na rok 2025
Příloha č. 2: předávací protokol

PRONAJÍMATEL:
Mgr. Jana Trägnerová

Sokolská 314/13
417 31 Novosedlice

RČ: XXXXXXXXXX
DIČ: CZ6857031599

NÁJEMCE:
Dopravní společnost
Ústeckého kraje

Velká Hradební 3118/48
400 01 Ústí nad Labem

IČO: 0623129251
DIČ: CZ06231292

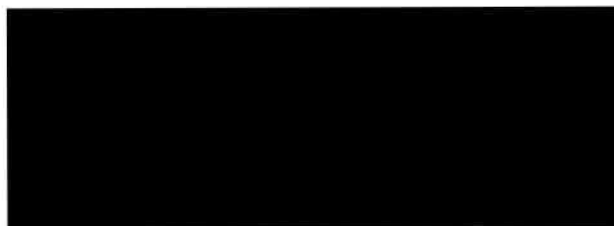
PLATEBNÍ KALENDÁŘ PRO ROK 2025,
KTERÝ JE NEDÍLNOU ČÁSTÍ
SMLOUVY O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ
(Teplická 224, 419 01 Duchcov)

DAŇOVÝ DOKLAD Č. 6857031599

Obd.	Nájemné	Ostatní platby		Celkem	DUZP
	Osvobozeno	základ12%	DPH12%	Kč	
10/25	6.000.00	178.57	21.43	6.200.00	15.10.25
11/25	6.000.00	178.57	21.43	6.200.00	15.11.25
12/25	6.000.00	178.57	21.43	6.200.00	15.12.25
	18.000.00	535.71	64.29	18.600.00	

Datum vystavení: 30.9.2025

Pronajímatel:



PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU PRONÁJMU

I. Smluvní strany

Mgr. Jana Trägnerová

trvale bytem: Sokolská 314/13
417 31 Novosedlice

telefon: [REDACTED]

mail: [REDACTED]

(dále jen jako „pronajimatel“)

A

dopravní společnost Ústeckého kraje, p. o.

korespondenční adresa: Revoluční 3088/26
400 01 Ústí nad Labem

telefon: [REDACTED]

mail: [REDACTED]

zastoupena: Vladimírem Krátkým (na základě plné moci)

(dále jen jako „nájemce“)

II. Předmět protokolu

2.1. Na základě nájemní smlouvy uzavřené dne předal v den uzavření tohoto protokolu pronajimatel nájemci k užívání předmět pronájmu a nájemce jej převzal. Tímto protokolem obě smluvní strany tuto skutečnost potvrzují.

2.2. Předmětem předání a převzetí je nebytový prostor, nacházející se v přízemí budovy vlevo se samostatným vchodem na adrese ul. Teplická č.p. 224, 419 01 Duchcov, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice na LV č. 102, k.ú. Duchcov

(dále jen jako „předmět pronájmu“).

III. Prohlášení smluvních stran

3.1. V souvislosti s předáním a převzetím předmětu pronájmu došlo k předání a převzetí následujících **klíčů**:

od vchodových dveří do nebytových prostor

1 ks

3.2. Smluvní strany potvrzují následující **stav měřičů** spotřeby médií v bytu k okamžiku jeho předání a převzetí.

Číslo elektroměru: 1020685799 (EAN)

) stav 16235 KWh

Číslo plynoměru: 4823645 (EIC)

) stav 3373,577 m³ KWh

3.3. Smluvní strany dále výslovně prohlašují, že předmět pronájmu byl při předání a převzetí vybaven těmito **věcmi a součástmi**:
obývací místnost/kuchyň:

Kuchyňská linka s dřezem
Baterie vodovodní kuchyňská
plastové okno
2ks radiátor

WC:

umyvadlo s baterií
WC mísa kombi
Plynový kotel zn. NAOS K4
Ohříváč vody elektrický DRAŽICE, Typ TO 20.2, v.č. 25412404