

1808/2085

Nájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými smluvními stranami v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMČR“)

(dále jen „Smlouva“)

Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení

Pracoviště ČSSZ Hradec Králové

Se sídlem: Křížová 1292/25, 225 08 Praha 5
 Statutární zástupce: Mgr. František Boháček, pověřen zastupováním ústředního ředitele
 Jednající: Mgr. Václav Klička, ředitel pracoviště České správy sociálního zabezpečení Hradec Králové na základě Rozhodnutí ústředního ředitele ČSSZ č. 12/2015 Organizační řád ČSSZ a OSSZ, v platném znění, a na základě dopisu Mgr. Františka Boháčka ze dne 21. 11. 2018

Kontaktní adresa: Slezská 839, 502 00 Hradec Králové
 IČO: 00006963
 ID datové schránky: 23xd3mm
 Bankovní spojení: Česká národní banka
 Číslo účtu: 10006-17922511/0710

Kontaktní osoba:
 pro smluvní vztahy: [redacted]
 tel. [redacted] e-mail: [redacted]

pro provozní záležitosti: [redacted]
 e-mail: [redacted]

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Region Orlicko–Třebovsko

Se sídlem: Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí
 IČO: 70939659
 Jednající: [redacted] předseda svazku obcí Region Orlicko-Třebovsko
 Kontaktní adresa: Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí
 ID datové schránky: nsp5hbg
 Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
 Číslo účtu: 860609010217/0100

Kontaktní osoba
 pro smluvní vztahy: [redacted] tel. číslo [redacted]
 pro provozní záležitosti: [redacted] tel. číslo [redacted]

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále v této Smlouvě také společně označováni jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

Preambule

- 1) Česká republika je vlastníkem a Česká správa sociálního zabezpečení je na základě Zázpisu o změně příslušnosti hospodaření s majetkem státu č. 232/PH12/06 ze dne 29. 1. 2007 uzavřeným mezi Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových a Českou správou sociálního zabezpečení příslušná hospodařit s pozemkem p. č. st. 1646, zastavěnou plochou a nádvořím, o výměře 2432 m², jehož součástí je stavba č. p. 43, stavba občanského vybavení (dále jen „Budova“), ve Smetanově ulici, to vše v katastrálním území Ústí nad Orlicí, obci Ústí nad Orlicí, zapsané na listu vlastnictví č. 4347 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí.
- 2) Tato Smlouva se uzavírá za účelem přenechání dále specifikovaného prostoru do užívání Nájemci k provozování podnikatelské, manažersko-administrativní činnosti Nájemce v oblasti poradenské pro Nájemce a jeho členy za podmínek dále v této Smlouvě dohodnutých.

Článek I. Předmět Smlouvy

- 1) Pronajímatel se na základě této Smlouvy zavazuje přenechat Nájemci k užívání prostor v Budově, konkrétně se jedná o kancelář č. 100 a sklad č. 99 ve 4. nadzemním podlaží Budovy o výměře 38,50 m², což jsou 2 moduly (dále jen „Prostor“). Společně s užíváním Prostoru je Nájemce oprávněn užívat také tyto společné prostory Budovy: společné WC, kuchyňku, chodby a výtah (dále jen „Společné prostory“). Umístění Prostoru a Společných prostor je vyznačeno v Příloze č. 1 této Smlouvy.
- 2) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné dle této Smlouvy a plnit veškeré své povinnosti z této Smlouvy vyplývající.
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že Prostor specifikovaný v odst. 1. tohoto článku této Smlouvy dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
- 4) Nájemce se zavazuje Prostor užívat pouze za účelem provozování své podnikatelské, manažersko-administrativní činnosti v oblasti poradenské.

Článek II. Nájemné

- 1) Nájemné za užívání Prostor se sjednává ve výši 1 500 Kč/m²/rok (slovy: jedentisícpětset korun českých za jeden metr čtvereční za rok), celkové roční nájemné činí 57 750,- Kč (slovy: padesátšedmtisícšedmsetpadesát korun českých), nájemné za čtvrtletí činí 14 437,50 Kč (slovy: čtrnácttisícčtyřicetšedsm korun českých padesát haléřů).
- 2) Nájemné se hradí vždy čtvrtletně, bezhotovostně, a to na bankovní účet Pronajímatele č. 10014-77925511/0710, variabilní symbol 70939659, do 15. dne druhého měsíce aktuálního kalendářního čtvrtletí. Nájemné za první čtvrtletí 2019 tedy bude uhrazené do 15. 2. 2019.
- 3) Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t + N_t \times (I_t/100)$$

Kde:

- $N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,
 N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,
 I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného Pronajímatel uplatní písemným oznámením Nájemci, a to vždy nejpozději do 31. ledna příslušného kalendářního roku. Platba nájemného za první kalendářní čtvrtletí v příslušném roce se hradí již ve výši odpovídající upravené výši nájemného.

- 4) Skončí-li nebo započne-li nájem dle této Smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží Pronajímateli pouze poměrná část nájemného za příslušné čtvrtletí.
- 5) Zaplacením se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
- 6) Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.

Článek III. Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 1. 2019, případně ode dne uveřejnění této Smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem 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, bude-li Smlouva uveřejněna po 1. 1. 2019, do 31. 12. 2022.
- 2) Ustanovení § 2230 Občanského zákoníku o opětovném uzavření nájemní smlouvy po uplynutí nájemní doby se nepoužije.

Článek IV. Služby spojené s užíváním Prostoru

- 1) Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním Prostoru - dodávky plynu, elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, odvod odpadních vod a srážkové vody, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu (dále jen „odvoz odpadu“), ostrahu, revize elektrických zařízení a elektroinstalací (plynoměry, nouzového osvětlení, hromosvodu, revize elektrických instalací plynové kotelny, elektrických rozvodů a rozvodny), revizi výtahu, revizi hasicích přístrojů a hydrantů a revizi plynové kotelny bude Nájemci zajišťovat Pronajímatel a Nájemce bude Pronajímateli náklady s tím spojené hradit, pokud nebude dále uvedeno jinak.
- 2) Nájemce si zajistí na vlastní náklady úklid Prostoru úklidovou společností, kterou využívá k úklidu všech prostor v Budově Pronajímatel. Nájemce se bude rovněž poměrně podílet na nákladech na úklid Společných prostor, cenu za úklid těchto prostor bude Nájemci účtovat úklidová společnost. Tato částka bude určena dle poměru podlahové plochy Prostoru k podlahové ploše všech prostor v Budově.
- 3) Dodávku elektrické energie, plynu a ohřev teplé užitkové vody plynem (dále jen „Energie“) bude Nájemci zajišťovat Pronajímatel a Nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru celkové výměry podlahové plochy Prostoru k celkové výměře všech prostor v Budově. Měsíčně bude prováděna fakturace na základě dodavatelských faktur. Vzhledem k tomu, že u skladu se jedná o neprohodnotné prostory, bude při přepočtu nákladů na Energie použit koeficient 0,2. Pronajímatel vyfakturuje Nájemci cenu za Energie nejpozději do 20 (slovy: dvaceti) dnů od obdržení faktury od dodavatelů.

- 4) Dodávku vody a odvod odpadních vod bude Nájemci zajišťovat Pronajímatel a Nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru počtu jeho zaměstnanců či osob v obdobném postavení k celkovému počtu zaměstnanců pracujících v Budově. Odvod srážkové vody bude Nájemci zajišťovat Pronajímatel a Nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru celkové výměry Prostor k celkové výměře všech prostor v Budově. Měsíčně bude prováděna fakturace na základě dodavatelských faktur. Pronajímatel vyfakturuje Nájemci cenu za dodávku vody a odvod odpadních vod nejpozději do 20 (slovy: dvaceti) dnů od obdržení faktury od dodavatele. Počet osob v Budově každý měsíc zjišťuje vedoucí vnitřní správy Pronajímatele.
- 5) Odvoz odpadu bude Nájemci zajišťovat Pronajímatel a Nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru počtu jeho zaměstnanců či osob v obdobném postavení k celkovému počtu zaměstnanců pracujících v Budově.
- 6) Ostrahu sloužící k zabránění vniknutí nepovolaných osob do Budovy bude Nájemci zajišťovat Pronajímatel. Náklady spojené s touto službou bude Nájemce hradit Pronajímateli v poměru celkové výměry Prostor k celkové výměře všech prostor v Budově.
- 7) Výše uvedené revize bude Nájemci zajišťovat Pronajímatel a Nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru celkové výměry Prostor k celkové výměře všech prostor v Budově. Čtvrtletně bude prováděna fakturace ceny za revize výtahu na základě dodavatelské faktury. Ročně bude prováděna fakturace ceny za revize plynoměry, hasicích přístrojů a hydrantů, nouzového osvětlení a revize plynové kotelny na základě dodavatelských faktur. Jednou za 5 (slovy: pět) let bude prováděna fakturace ceny za revize hromosvodů, elektrických rozvodů a rozvodny, revize elektrických instalací plynové kotelny na základě dodavatelských faktur. Pronajímatel vyfakturuje Nájemci ceny za revize nejpozději do 20 (slovy: dvaceti) dnů od obdržení faktury od dodavatelů.
- 8) Čtvrtletní pevné platby ostatních služeb (odvoz odpadu, ostraha) dle Přílohy č. 2 této Smlouvy jsou splatné bezhotovostně na bankovní účet Pronajímatele č. 10006-77925511/0710, variabilní symbol 70939659, a to vždy do patnáctého (15.) dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
- 9) Skončí-li nebo započne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží Pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletních záloh v přepočtu podle dnů skutečného užívání.
- 10) Případné úpravy Přílohy č. 2 - Platby za některé poskytované služby provedené v návaznosti na změny cen dodavatelů služeb budou Nájemci písemně sděleny nejpozději 20 (slovy: dvacet) dnů přede dnem splatnosti.
- 11) Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.
- 12) Zaplacením se dle této Smlouvy rozumí okamžik připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Článek V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

- 1) Prostor může Nájemce užívat přiměřeně jeho povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Prostor nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi).
- 2) Nájemce podpisem této Smlouvy stvrzuje, že je mu stav Prostoru dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této Smlouvy, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy a že jej Pronajímatel seznámil s pravidly, která je třeba při užívání Prostor i Společných prostor zachovávat. Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená provozním řádem Budovy, se kterým byl prokazatelně seznámen.

- 3) Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Prostor přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
- 4) Nájemce je povinen se chovat tak, aby svou činností nerušil činnost Pronajímatele a ostatních subjektů v Budově.
- 5) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Prostoru, zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození Prostoru, které vznikly v souvislosti s výkonem Nájemcovy podnikatelské činnosti.
- 6) O převzetí Prostoru bude sepsán předávací protokol mezi Pronajímatelem a Nájemcem. Každá ze Smluvních stran obdrží po 1 (slovy: jednom) vyhotovení.
- 7) K zajištění ochrany majetku a zdraví v Budově uloží Nájemce u Pronajímatele při převzetí Prostoru na počátku nájmu náhradní klíče od Prostoru. Proti zneužití náhradních klíčů je Nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné pohromy). O případném použití náhradních klíčů je Pronajímatel povinen Nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
- 8) Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost vstup do Prostoru, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
- 9) Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) Prostoru může Nájemce provádět pouze po předchozí písemné dohodě s Pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem Pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.
- 10) Pronajímatel umožní přístup do Budovy návštěvám Nájemce.
- 11) Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu Budovy vhodné označení své obchodní firmy či osoby (název). Umístěné označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a Nájemce jej umístí na místo dle pokynu Pronajímatele. Pokud je k tomuto umístění potřebný souhlas správních orgánů, je Nájemce povinen si jej vyžádat.
- 12) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v Prostoru Nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v Prostoru.
- 13) Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel neudělí souhlas s převedením nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž Prostor slouží.
- 14) Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Prostor Pronajímateli protokolárně předat, a to řádně vyklizený a ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí Prostoru bude Smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude mimo jiné uveden jeho stav.

Článek VI. Sankční ujednání a náhrada škody

- 1) Neuhradí-li Nájemce včas splatné nájemné nebo oprávněně vystavené faktury, má Pronajímatel právo požadovat úrok z prodlení v zákonné výši.

- 2) Nepředá-li Nájemce po skončení nájmu Prostor včas a řádně vyklizený tak, jak je stanoveno v čl. V. odst. 14 této Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení.
- 3) Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
- 4) Pronajímatel je oprávněn požadovat na Nájemci a Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli náhradu škody, kterou Nájemce způsobil Pronajímateli porušením povinností daných touto Smlouvou nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy, včetně případů, kdy se jedná o takové porušení povinnosti dané touto Smlouvou, na které se vztahuje smluvní pokuta. Jakékoliv omezení výše či druhu náhrady škody není přípustné. Škoda se hradí v penězích, případně uvedením do předešlého stavu, podle volby Pronajímatele v každém konkrétním případě.

Článek VII. Ukončení nájmu

- 1) Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby a před jejím uplynutím mohou Smluvní strany kdykoliv ukončit tuto Smlouvu písemnou, oboustranně podepsanou dohodou.
- 2) Nájem dle této Smlouvy před skončením dohodnuté doby zaniká rovněž okamžitým ukončením této Smlouvy ze strany Pronajímatele podle ustanovení § 27 odst. 2 ZMČR, jestliže Pronajímatel bude Prostor potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. V takovém případě skončí nájem dle této Smlouvy dnem doručení okamžitého ukončení Smlouvy Nájemci.
- 3) Smluvní strany jsou oprávněny nájem písemně vypovědět. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden důvod, je neplatná. Výpovědní doba činí 3 (slovy: tři) měsíce. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 4) Výpovědní důvody jsou upraveny v ustanovení § 2308 a § 2309 Občanského zákoníku. Obdobně se použijí také důvody podle ustanovení § 2311 Občanského zákoníku.
- 5) Smluvní strany se dohodly, že se vylučuje použití ustanovení § 2315 Občanského zákoníku.

Článek VIII. Závěrečná ujednání

- 1) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2019, a to za předpokladu, že nebyla Pronajímatelem uveřejněna v registru smluv později. Je-li Smlouva uveřejněna v registru smluv po 1. 1. 2019, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 2) Nájemce souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla Pronajímatelem uveřejněna v registru smluv v souladu se zákonem 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.
- 3) Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna písemně a druhé Smluvní straně doručena buď doporučeným dopisem na adresu sídla, prostřednictvím datové schránky nebo e-mailem, není-li v této Smlouvě stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.

- 4) Nájemce není bez písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit práva ze smluvního vztahu založeného touto Smlouvou na třetí osobu.
- 5) Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce není oprávněn činit jednostranná započtení svých pohledávek vzniklých na základě této Smlouvy či v souvislosti s ní vůči jakýmkoli pohledávkám Pronajímatele.
- 6) Smluvní strany se dohodly, že se pro účely této Smlouvy nepoužije ustanovení § 2050 Občanského zákoníku.
- 7) Případné spory vzniklé z této Smlouvy se Smluvní strany zavazují nejprve vyřešit dohodou. Pokud se Smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky. Rozhodčí řízení je vyloučeno.
- 8) Práva a povinnosti výslovně v této Smlouvě neupravené se řídí platnými a účinnými předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ZMCR.
- 9) Stane-li se některé z ujednání této Smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ujednání ostatních a na platnost a účinnost této Smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ujednání bude nahrazeno po vzájemné dohodě Smluvních stran takovým ujednáním, které bude odpovídat svým účinkem co nejbližší původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ujednání v ekonomickém i právním smyslu.
- 10) Tato Smlouva může být měněna pouze na základě dohody Smluvních stran, a to ve formě písemně vyhotoveného a vzestupně číslovaného dodatku podepsaného oběma Smluvními stranami.
- 11) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 (slovy: čtyřech) stejnopisech, Nájemce a Pronajímatel obdrží po 2 (slovy: dvou) vyhotoveních.
- 12) Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 – Plánek umístění Prostor
Příloha č. 2 - Platby za některé poskytované služby
- 13) Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Hradci Králové dne

Za Českou republiku - Českou správu
sociálního zabezpečení

.....
Mgr. Václav Klička
ředitel pracoviště ČSSZ Hradec Králové

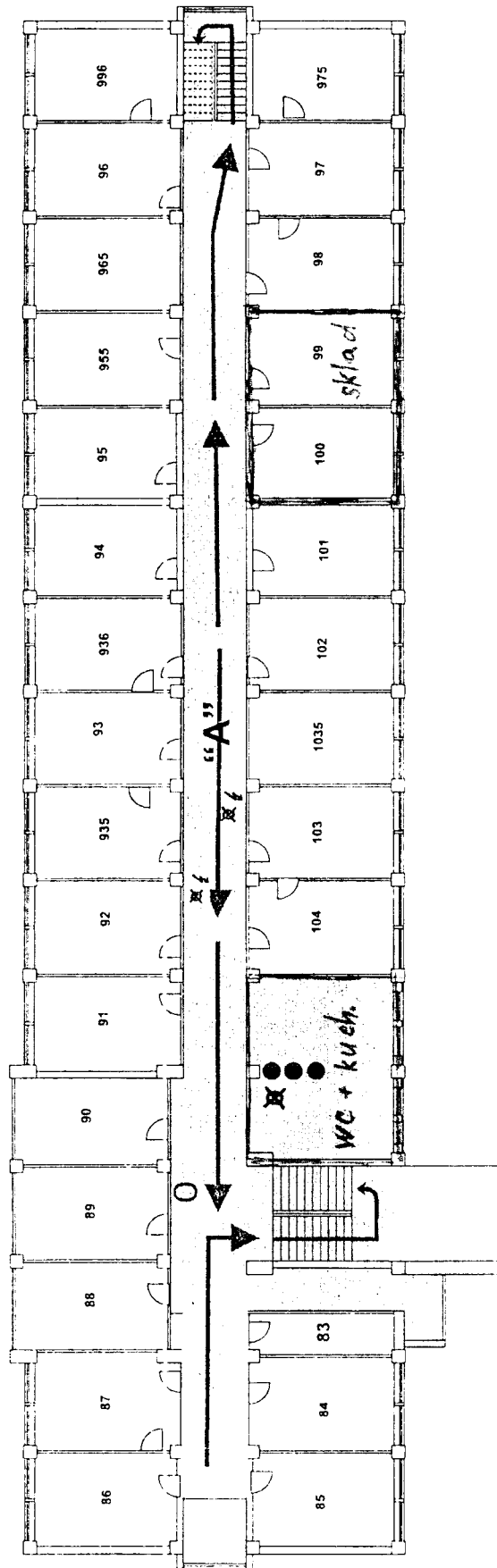
přikazce operace
správce rozpočtu

V Ústí nad Orlicí dne

Za Region Orlicko - Třebovsko

.....
předseda

Region Orlicko - Třebovsko
Sídlo: Orlická 1020, Ústí nad Orlicí
471 01



Platby za některé poskytované služby

(platby za čtvrtletí s účinností od 1. 1. 2019)

kancelář č. 100 (celkem 1 stav. modul; 2 os.), sklad č. 99 (1 stav. modul)	čtvrtletně
ostraha	388,00
Odvoz odpadu	358,00
celkem	746,00