



10475/ULB/2019-ULBH

Čj.: UZSVM/ULB/10142/2019-ULBH

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za kterou právně Ing. Edita Chládková, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Liberec,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v platném znění,
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

ADVAITA, z. ú.

se sídlem Rumunská 14/6, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec,
který zastupuje Mgr. Olga Merglová, ředitelka,
zapsaný v rejstříku ústavů, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl U, vložka 23,

IČO: 65635591

(dále jen „nájemce“),

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“), a podle ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 10475/ULB/2019

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek

parcela č. st. 467/3, zastavěná plocha a nádvoří, památková zóna, jehož součástí je budova, Jablonec nad Nisou, č. p. 564, č. orientační 62, stavba občanského vybavení, památková zóna,
zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 v k. ú. Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, vedený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Jablonec nad Nisou (dále jen „budova“).

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě bodu 14 Čl. CXVII zákona č. 320/2002Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný s budovou hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. V budově se nacházejí níže uvedené prostory, které pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do nájmu a nájemce do nájmu přijímá v budově prostory, jež jsou vymezeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat pro svou činnost, a to za účelem provozování programů v oblasti sekundární, terciární a primární prevence závislosti.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
5. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

ČI. III.

1. Nájemce se zavazuje platit za nájem předmětu nájmu nájemné. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 18.506,-- Kč ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele 19-8124411/0710, a to vždy do 25. 2. příslušného kalendářního roku.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu platebního období, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
5. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

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

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 uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

ČI. IV.

1. Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2023.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy a odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu.
2. Dodávku elektrické energie, poplatky za srážkovou vodu, úklid vybraných společně užívaných nebytových prostor, revize, deratizaci, udržování a péči o zeleň, shoz sněhu a rampouchů ze střechy bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch předmětu nájmu k celkové výměře všech ploch budovy dotčených příslušnou službou.
3. Dodávku pitné vody vč. odvodu odpadních vod, odvoz komunálního odpadu bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru počtu fyzických osob spojených s nájemcem, které jsou v předmětu nájmu, k celkovému počtu fyzických osob užívajících v budově uvedenou komoditu. Nájemce se zavazuje nahlásit změnu počtu osob užívajících předmět nájmu, a to v případě, kdy se změní tento počet osob na dobu přesahující 3 měsíce.
4. Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejména čistící, dezinfekční a hygienické prostředky, telekomunikační služby, úklid výhradně užívaných prostor, odklizení sněhu z parkoviště ve dvoře) si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
5. Ochranu a ostrahu majetku zajišťuje pronajímatel na své náklady.
6. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy. Výše, četnost a splatnost záloh, číslo účtu a variabilní symbol, pod kterým budou zálohy a platby hrazeny, je uvedeno ve „výpočtovém listu“. Dojde-li ke změně výše nebo splatnosti záloh, sdělí tuto změnu pronajímatel zasláním aktualizovaného výpočtového listu nájemci. Provedení změn ve výpočtovém listu je ze strany pronajímatele aktem jednostranným, nepodléhajícím schválení nájemce, a tudíž nebude návazně na tento krok upravován vztah založený touto smlouvou, tedy o této skutečnosti nebude uzavírán dodatek.
7. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli vždy pouze poměrná část záloh.
8. Písemné vyúčtování služeb za příslušné zúčtovací období provede pronajímatel po zjištění relevantních údajů a zašle ho nájemci. Případný nedoplatek uhradí nájemce pronajímateli na základě vystavené faktury, případný přeplatek vrátí pronajímatel na účet nájemce do 20 dnů ode dne předání či odeslání vyúčtování. Platby mohou být vyúčtovány a zálohy v souladu s odst. 9 tohoto článku upravovány i jednotlivě, a to v závislosti na vystavení faktur od dodavatelů.
9. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející zúčtovací období. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výši záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výši záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší zálohou následující po doručení oznámení.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na předmětu nájmu, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace předmětu nájmu má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele,

jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení předmětu nájmu. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na předmětu nájmu provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení předmětu nájmu.

2. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede na výzvu pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat předmět nájmu k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z povahy předmětu nájmu a stavebního určení tak, aby nedocházelo k poškození předmětu nájmu nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Předmět nájmu 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 (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3 této smlouvy.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu předmětu nájmu, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů kontrolovat.
10. Pronajímatel předá ke dni předání a převzetí prostor nájemci Provozní řád budovy. Provozní řád budovy je pro nájemce závazný a je povinen jej dodržovat.
11. Pronajímatel prohlašuje, že budova není pojištěna. Pronajímatel nenes odpovědnost za případné škody a ztráty na majetku a věcech v předmětu nájmu nebo na majetku, který je ve vlastnictví osob užívajících předmět nájmu na základě této nájemní smlouvy.

12. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a náklady na opravy poškození, které způsobil nájemce nebo osoby ve spojení s ním.
13. Pro účely této smlouvy se za drobné opravy považují opravy definované v § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění (dále jen „nařízení vlády“), s tím, že částkou uvedenou v § 5 nařízení vlády se rozumí částka 1 000,-- Kč, jako náklad na jednu opravu. Celková částka na drobné opravy hrazená nájemcem nesmí přesáhnout limit uvedený v § 6 odst. 1 nařízení vlády, tj. 100,-- Kč/m²/kalendářní rok plochy předmětu nájmu výhradně nájemcem (viz Příloha č. 1 této Smlouvy).
14. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu náhradní klíče od předmětu nájmu. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. v případě havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
15. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v budově.
16. Pronajímatel umožní přístup do předmětu nájmu i návštěvám nájemce.

ČI. VIII.

1. V souladu s ustanovením § 101 odst. 3 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, se obě smluvní strany dohodly, že pro zaměstnance obou smluvních stran na pracovišti v budově je pověřeným zaměstnavatelem Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, který koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy k jejich zajištění.
2. Obě smluvní strany jsou povinny se vzájemně písemně informovat o rizicích, která se týkají výkonu práce a o přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením. Informace budou předávány neprodleně po zjištění a vyhodnocení takových rizik.
3. Pověřený zaměstnavatel může nařizovat odstranění zjištěných závad, nařizovat opatření k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany a kontrolovat plnění těchto opatření.
4. Obě smluvní strany jsou povinny zajistit, aby její činnosti a práce jejich zaměstnanců byly organizovány, koordinovány a prováděny tak, aby současně byli chráněni také zaměstnanci dalšího zaměstnavatele.
5. Ustanovení tohoto článku se týkají jen prostor, kde úkoly plní zaměstnanci obou smluvních stran (např. chodby, schodiště apod.).

ČI. IX.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit i výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.

4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2285 ve spojení s § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození předmětu nájmu, popřípadě užívá-li nájemce předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení předmětu nájmu, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

Čl. X.

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli předmět nájmu vyklizený, uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí předmětu nájmu zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

Čl. XI.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby spojené s užíváním předmětu nájmu řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo na náhradu škody v plné výši není uplatněním smluvní pokuty podle této smlouvy dotčeno. Smluvní strany výslovně vylučují použití ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb.

Čl. XII.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění 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. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.

5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je výpočtový list.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1: Soupis přenechaných nebytových prostor

V Liberci dne 2. 12. 2019

V Liberci dne 27. 11. 2019

**Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

ADVAITA, z. ú.

.....
Ing. Edita Chládková
ředitelka odboru
Odloučené pracoviště Liberec

.....
Mgr. Olga Merglová
ředitelka

Příloha č. 1

k Nájemní smlouvě č. 10475/ULB/2019

SOUPIS PŘENECHANÝCH NEBYTOVÝCH PROSTOR od 1. 1. 2020

nebytový prostor					ADVAITA	
č. dv.	ISMS	typ	m ²	vyt.	VU	SU
---	10	chodba	14,24	14,24		14,24
---	11	schodiště	45,91	45,91		45,91
---	14	vestibul	18,22	18,22		18,22
---	15	hala	31,80	31,80		31,80
---	38	schodiště	33,80	33,80		33,80
---	39	chodba	68,96	68,96		68,96
211	42	kancelář	15,63	15,63	15,63	
---	56	předsíň	3,38	3,38		3,38
---	57	WC	1,25	1,25		1,25
---	58	umývárna	4,02	4,02		4,02
CELKEM			237,21	237,21	15,63	221,58