Smlouva o nájmu

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění (dále jen „**smlouva**“ a „**OZ**“),

mezi

**AZ PALÁC ZDAR a.s.**

se sídlem Pražská 53/37, 400 01 Ústí nad Labem

IČ: 272 90 140

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem
pod sp. zn. B 1672

zastoupená Ing. Jakubem Zavoralem, Ph. D. a paní Barborou Zavoralovou Smělíkovou, předsedou a členkou představenstva

jako pronajímatelem (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Česká republika – Krajský soud v Ústí nad Labem

se sídlem Národního odboje 1274, 400 92 Ústí nad Labem

IČ: 002 15 708

zastoupená předsedou soudu Mgr. Lubošem Dörflem

jako nájemcem (dále jen „**nájemce**“; pronajímatel a nájemce jsou dále též uváděni společně jako „**smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**smluvní strana**“).

Prohlášení

Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2506/2
a parc. č. 4257/3 a na něm stojící administrativní budovy č.p. 1 známé pod názvem
„AZ Palác Zdar“ (dále jen „**budova**“) a je oprávněn pronajímat prostory sloužící k podnikání umístěné v budově za podmínek a pro účel uvedený v této smlouvě.

1. Předmět nájmu
	1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci kancelářské prostory o výměře
	204,39 m² a ostatní prostory o výměře 180,25 m², tj. prostory o celkové výměře 384,64 m² umístěné v 3. NP budovy (dále jen „předmět nájmu“). Nájemce předmět nájmu do nájmu převezme podle odst. 1.2. této smlouvy nejpozději ke dni počátku nájmu a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a úhrady za služby v souladu s touto smlouvou.
	2. O předání a převzetí předmětu nájmu smluvní strany vyhotoví předávací protokol.
2. Účel nájmu
	1. Předmět nájmu je nájemci pronajat výlučně za účelem provozování úřednické a související činnosti s tím, že smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce není oprávněn předmět nájmu užívat k jinému než zde uvedenému účelu.
	2. Pronajímatel seznámil nájemce s předmětem nájmu a nájemce prohlašuje, že předmět nájmu vyhovuje účelu, za jakým si nájemce předmět nájmu pronajímá.
3. Užívání předmětu nájmu
	1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a zajišťovat na svůj náklad řádnou ochranu předmětu nájmu, zejména pak ve vztahu k dodržování příslušných požárních, hygienických a bezpečnostních předpisů; to vše pouze v rozsahu, v jakém to lze na nájemci s ohledem na dočasnost nájmu spravedlivě požadovat.
	2. Pronajímatel může vstoupit do předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem nájemce a v doprovodu člena justiční stráže, případně pověřených pracovníků nájemce. Pokud pronajímatel bude vstupovat do předmětu nájmu z důvodu údržby, opravy nebo úpravy musí být o této skutečnosti pověřená osoba nájemce informována alespoň 5 pracovních dní předem.
	3. Je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího upozornění za doprovodu člena justiční stráže, kdy o vstupu do předmětu nájmu bude pověřená osoba pronajímatele, kterou je paní Eliška Zavoralová, tel. 724 238 912, e-mail: eliska.zavoralova@azpalaczdar.cz, bez zbytečného odkladu informovat pověřenou osobu nájemce, kterým je **Jan Vyleťal,** vedoucí útvaru údržby a majetkové správy**, e-mail:** **jvyletal@ksoud.unl.justice.cz****, tel. 477 047 300, mobil: 778 441 437,** to prvotně telefonicky.
4. Údržba, opravy a změny předmětu nájmu
	1. Nájemce zajišťuje na svoje náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu vyvolané běžným provozem, které sám vyvolal či způsobil, nebo byly vyvolány okolnostmi, které mají původ v provozu nájemce, nebo s jeho provozem souvisejí.
	2. Pronajímatel zajišťuje opravy předmětu nájmu, které nemají povahu běžné údržby a drobných oprav prováděných nájemcem podle odst. 4.1. této smlouvy. Nájemce je v této souvislosti povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav a provést opatření k odvrácení dalších možných škod.
	3. Nájemce může provádět jiné změny na předmětu nájmu než je běžná údržba a drobné opravy podle odst. 4.1. této smlouvy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na svoje náklady. K písemné žádosti o povolení změn na předmětu nájmu nájemce předloží pronajímateli technické podklady pro posouzení žádosti v podrobnostech nezbytných k rozhodnutí pronajímatele (dále jen „změny na předmětu nájmu“).
	4. Pronajímatel souhlasí, že nájemce je po celou dobu platnosti této smlouvy oprávněn v souladu s příslušnými ustanoveními § 28 odst. 3 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, v aktuálním znění (dále jen „ZDP“), odepisovat pronajímatelem předem odsouhlasené a nájemcem financované změny na předmětu nájmu, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 ZDP. Pronajímatel se zavazuje na základě žádosti nájemce písemně sdělit nájemci údaje potřebné ke správnému zařazení budovy pro účely odepisování v souladu se ZDP. Pronajímatel se dále zavazuje nezvyšovat vstupní účetní hodnotu předmětu nájmu, uvedenou v rozvaze o takové změny na předmětu nájmu, které provedl nájemce.
	5. Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele instalovat vně ve vymezeném prostoru a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce. Souhlas s jejich umístěním nebude bezdůvodně odepřen. Označení zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem odstranit. Odměna pronajímatele za užívání těchto ploch je již zohledněna v částce nájemného uvedeného níže. Vymezeným prostorem dle věty první se rozumí prostor dle dohody smluvních stran k instalaci označení.
5. Odevzdání předmětu nájmu
	1. V případě skončení nájmu odevzdá nájemce předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic mu nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho používání. Splnění těchto podmínek si strany potvrdí v písemném předávacím protokolu.
	2. Neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu podle
	odst. 5.1. této smlouvy, má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu ušlého nájemného za každý den prodlení nájemce s odevzdáním předmětu nájmu podle této smlouvy, a to ve výši denního ujednaného nájemného za každý den prodlení až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.
	3. Nájemce je povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli v takovém stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení způsobeného řádným užíváním předmětu nájmu a délce doby nájmu.
	4. Věci zabudované a vnesené do předmětu nájmu při běžné údržbě a drobných opravách předmětu nájmu zůstávají součástí budovy a nájemci nevzniká právo na náhradu.
	5. V případě ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen jím provedené změny na předmětu nájmu na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do stavu, v jakém předmět nájmu převzal, tedy do stavu před provedením změn, nedohodnou-li se nájemce a pronajímatel před ukončením nájemního vztahu výslovně a písemně jinak. V této souvislosti se smluvní strany výslovně dohodly, že právo nájemce na kompenzaci provedených změn jakožto technického zhodnocení předmětu nájmu ve smyslu § 2220 odst. 1 OZ se vylučuje.
6. Nájemné
	1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné, které za kancelářské prostory umístěné ve 3. NP budovy o výměře 204,39 m² činí částku 2 970 Kč bez DPH za m² a rok, tj. 607 038 Kč bez DPH ročně, a za ostatní prostory umístěné ve 3. NP budovy o výměře 180,25 m² činí částku 1 350 Kč bez DPH za m² a rok, tj. 243 337 Kč bez DPH ročně. **Celková částka nájmu za předmět nájmu činí 850 375** **Kč** (slovy: osm set padesát tisíc tři sta sedmdesát pět korun českých) **bez DPH ročně, přičemž měsíční splátka nájemného činí 70 864 Kč bez DPH** (dále jen „nájemné“). K částce nájemného bude připočtena DPH v příslušné výši podle platné právní úpravy.
	2. Nájemné je splatné měsíčně na základě daňových dokladů (faktur) vystavených pronajímatelem, a to nejpozději do patnáctého dne v měsíci, který předchází měsíci, za který je nájemné hrazeno. Pronajímatel se zavazuje zasílat předmětné faktury nájemci v elektronické podobě na emailovou adresu, kterou nájemce sdělí pronajímateli nejpozději do 5 pracovních dní ode dne podpisu této smlouvy na emailovou adresu účetní pronajímatele: andrea.malovcova@azsanace.cz. Pronajímatel se zavazuje hlásit případnou změnu adresy účetní pronajímatele, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po provedené změně.
	3. Pronajímatel je oprávněn nájemné každoročně navýšit nájemné o nárůst inflace, vyjádřený zvýšením ročního průměrného indexu spotřebitelských cen v české republice, uveřejněného za bezprostředně přecházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Pronajímatel písemně oznámí nájemci novou výši nájemného pro daný kalendářní rok nejpozději s doručením faktury za měsíc duben příslušného kalendářního roku. Pokud by index spotřebitelských cen v České republice byl záporný, nájemné sníženo nebude. Úprava nájemného se provádí vždy od prvního dne v měsíci dubnu daného kalendářního roku a nájemce se zavazuje takto upravené nájemné zaplatit v nejbližším termínu splatnosti nájemného na základě faktury vystavené pronajímatelem (dále jen „úprava nájemného“). Na první úpravu nájemného má pronajímatel nárok v roce 2021.
7. Energie a služby souvisejících s nájemním vztahem
	1. Nájemce se spolu se shora uvedeným nájemným zavazuje ve prospěch pronajímatele hradit skutečné měsíční náklady za dodávky elektrické energie, tepla a TUV, a to na základě zvláštních faktur vystavených pronajímatelem doručených nájemci obvykle do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, za nějž jsou náklady za dodávky elektrické energie, tepla a TUV hrazeny. Pro zasílání faktur se přiměřeně užije věta druhá odst. 6.6. této smlouvy.
	2. Rozúčtování nákladů vyúčtovaných dodavatelem za shora uvedené dodávky elektrické energie, tepla a TUV bude provedeno pronajímatelem takto:
		* 1. náklady na dodávku elektrické energie se vyúčtují nájemci dle skutečné spotřeby naměřené na podružném elektroměru;
			2. náklady na dodávku elektrické energie ve společných prostorech budovy se nájemci vyúčtují podle spotřeby ve výši odpovídající podílu určeného poměrem plochy předmětu nájmu nájemce k celkové ploše pronajatých prostor v budově;
			3. náklady TUV se vyúčtují nájemci dle skutečné spotřeby naměřené na podružném elektroměru;
			4. náklady na teplo se vyúčtují nájemci na základě skutečné spotřeby naměřené poměrovými měřidly instalovanými na radiátorech umístěných v předmětu nájmu;
			5. náklady na chlad se vyúčtují nájemci na základě skutečné spotřeby naměřené podružným měřidlem umístěným na předmětné věty přívodu chladící vody do předmětu nájmu.
	3. Nájemce se dále zavazuje ve prospěch pronajímatele hradit vyúčtovatelnou zálohu na vodné a stočné ve výši 2 000 Kč měsíčně a příslušnou DPH, která ke dni podpisu této smlouvy činí 15 % ze základu daně. Záloha je splatná společně s nájmem za podmínek uvedených na téže faktuře vystavené pronajímatelem. Pronajímatel provede jednou ročně vyúčtování uhrazených záloh v termínu do jednoho měsíce po doručení vyúčtování dodavatelem. Pronajímatel může výši stanovené zálohy jednostranně změnit ve vazbě na zvýšení ceny ze strany dodavatele nebo ve vazbě na spotřebu nájemce.
	4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si neujednaly žádných dalších služeb s výjimkou těch v tomto článku uvedených.
	5. Platby nájemce se považují za zaplacené dnem připsání celé stanovené částky na účet pronajímatele.
8. Doba nájmu
	1. Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou 5 let, a to od 1. 1. 2020
	do 1. 1. 2025.
	2. Po uplynutí doby uvedené v odst. 8.1. této smlouvy se nájem automaticky prodlužuje na dobu dalších 5 let za stejných podmínek, pokud žádná ze smluvních stran alespoň 6 měsíců před ukončením doby nájmu nesdělí druhé smluvní straně, že nemá zájem pokračovat v nájmu. Takové sdělení musí být vůči oprávněné osobě pronajímatele učiněno písemně a zasláno elektronicky s úředně ověřeným podpisem, případně datovou schránkou oprávněnou osobou nájemce.
	3. Jestliže bude nájem v souladu s odst. 8.2. této smlouvy prodloužen na dobu dalších 5 let, prodlužuje se po uplynutí této doby nájem automaticky na dobu znovu dalších 5 let za stejných podmínek, pokud žádná ze smluvních stran alespoň 6 měsíců před ukončením doby nájmu nesdělí druhé smluvní straně, že nemá zájem pokračovat v nájmu. Takové sdělení musí být vůči oprávněné osobě pronajímatele učiněno písemně a zasláno elektronicky s úředně ověřeným podpisem, případně datovou schránkou oprávněnou osobou nájemce.
	4. Při aplikaci článku 8 odst. 8.2. a 8.3. náleží nájemci právo ukončit nájemní vztah výpovědí z jakéhokoliv důvodu nebo bez jeho udání, a to s šestiměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem v měsíci následujícím po měsíci, v němž byla výpověď pronajímateli doručena. Takové sdělení musí být vůči oprávněné osobě pronajímatele učiněno písemně a zasláno elektronicky s úředně ověřeným podpisem, případně datovou schránkou oprávněnou osobou nájemce.
9. Doručování
	1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že všechna vzájemná oznámení budou činit prostřednictvím svých pověřených osob. Pověřená osoba nájemce je **Jan Vyleťal,** vedoucí útvaru údržby a majetkové správy KS**, e-mail:** **jvyletal@ksoud.unl.justice.cz****, tel: 047 477 300, mobil: 778 441 437,** to prvotně telefonicky.
	2. . Pověřenou osobou pronajímatele je paní Eliška Zavoralová, tel. 724 238 912, e-mail: eliska.zavoralova@azpalaczdar.cz. Pokud by u některého z účastníků došlo ke změně v pověřené osobě, je povinen o tom druhého účastníka neprodleně vyrozumět a sdělit kontaktní údaje nově pověřené osoby.
	3. Písemnosti týkající se nájmu založeného touto smlouvou budou nájemci zasílány způsobem a na adresu, jak je ujednáno v odst. 9.1. této smlouvy. Pro případ, že si nájemce písemnost nevyzvedne nebo ji nepřevezme nebo jinak maří doručení, se smluvní strany výslovně dohodly, že bude přistoupeno k zaslání písemností na adresu uvedenou v záhlaví a bude platit nevyvratitelná právní domněnka, že taková písemnost byla doručena nájemci dnem, kdy se taková zásilka vhodí do využívané poštovní schránky, odevzdá na podatelnu, vrátí zpět na adresu pronajímatele nebo, byla-li doručována kurýrem nebo osobně, potom tedy dnem, kdy ji nájemce prokazatelně odmítl převzít. Toto ujednání platí obdobně i pro doručování listin zaslaných doporučeně a na doručenku na adresu pronajímatele.
10. Závěrečná ustanovení
	1. Smluvní strany se dohodly, že ve výše neupraveném zbytku se práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy řídí OZ.
	2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit ustanovení neplatné nebo neúčinné ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného. Do té doby platí úprava příslušných právních předpisů.
	3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu mezi smluvními stranami. Všechna předcházející ústní a písemná ujednání byla do smlouvy buď zapracována, nebo pozbývají platnosti. K této smlouvě neexistují žádná vedlejší ústní ujednání. Změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
	4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“).
	5. Obě smluvní strany souhlasí s uveřejněním celé této smlouvy v plném znění na dobu neurčitou v registru smluv podle zákona o registru smluv. Nájemce se zavazuje tuto smlouvu dle předmětného zákona uveřejnit.
	6. S ohledem na účinnost nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, pronajímatel souhlasí se shromažďováním, zpracováním a uchováváním osobních údajů Krajským soudem v Ústí nad Labem, a to v rozsahu nezbytném pro realizaci nájemní smlouvy. Pronajímatel současně bere na vědomí, že po skončení smluvního vztahu či samotné realizace budou jím poskytnuté osobní údaje, včetně listin, jež je obsahují uchovávány Krajským soudem v Ústí nad Labem po dobu deseti let, přičemž po uplynutí této lhůty s nimi bude naloženo v souladu s výše uvedeným nařízením a zákonem o ochraně osobních údajů.
	7. Prodávající v rámci plnění nájemní smlouvy bude disponovat s údaji, pomocí nichž lze identifikovat fyzické osoby (zaměstnance) působící u Krajského soudu v Ústí nad Labem a proto pro něj ustanovení nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, v otázce shromažďování, zpracování a uchovávání osobních údajů získaných z realizace a plnění kupní smlouvy platí obdobně.
	8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž nájemce obdrží po dvou stejnopisech a pronajímatel po jednom stejnopise.

V Ústí nad Labem, dne V Ústí nad Labem, dne

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Jakub Zavoral, Ph.D. Mgr. Luboš Dörfl

předseda představenstva předseda soudu

AZ PALÁC ZDAR a.s. Česká republika – Krajský soud

v Ústí nad Labem

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Barbora Zavoralová Smělíková

členka představenstva

AZ PALÁC ZDAR a.s.