

Smlouva o nájmu části nemovitosti

číslo smlouvy v IS AVIS^{me} 19/2604/0002

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), 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.“) a zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „smlouva“)

Článek I. Smluvní strany

JABLONECKÁ OBCHODNÍ SPOLEČNOST, s.r.o.


se sídlem: Údolní 4300/18, 466 02 Jablonec nad Nisou – Jablonecké Paseky


zastoupená: 

IČO: 64050416

DIČ: CZ64050416

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vl. č. 9786

bankovní spojení: 

číslo účtu: 

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika - Generální finanční ředitelství


se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 – Nové Město

zastoupená: , ředitelkou Sekce ekonomiky

IČO: 72080043

DIČ: CZ72080043

bank. spojení: 

číslo účtu: 

adresa pro doručování: Česká republika – Generální finanční ředitelství
Oddělení hospodářské správy v Ústí nad Labem
Velká Hradební 61/ 400 21 Ústí nad Labem

e-mailová adresa pro doručování faktur: 

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společně také jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě „smluvní strana“.

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku stavební parc. č. st. 58, jehož součástí je budova – Jablonec nad Nisou č.p. 531, na adrese Podhorská 531/4 (dále jen „budova pronajímatele“) zapsaného na listu vlastnictví č. 7643 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, pro katastrální území a obec Jablonec nad Nisou.

2. Smlouva se uzavírá v souladu s ust. § 12a odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb.
3. Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Článek III. Předmět smlouvy

1. Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v III., IV. a V. podlaží v budově pronajímatele o celkové výměře 330 m² v členění: kancelářská plocha 254 m², ostatní plocha 76 m² (dále jen „předmět nájmu“). Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1 smlouvy, umístění předmětu nájmu je vyznačeno v plánu budovy pronajímatele, který tvoří přílohu č. 2 smlouvy.
2. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném i společné prostory budovy pronajímatele, schodiště a dále přístup do budovy pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu a že jej za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu včetně počtu předaných klíčů bude sepsán písemný předávací protokol, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran.

Článek IV. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k následujícím činnostem:
 - plnění svých funkcí anebo v souvislosti s plněním těchto funkcí,
 - provozování administrativní činnosti v předmětu nájmu.
2. Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí souhlas pronajímatele.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 12a odst. 2) zákona č. 219/2000 Sb. ve výši:

III. a IV. nadzemní podlaží - cena 1 288 Kč/m²/rok

- kancelářská plocha: 173 m²
- ostatní plocha: 47 m²

Celkové nájemné za užívání III. a IV. nadzemního podlaží činí 283 360 Kč/rok.

V. nadzemní podlaží – cena 1 546 Kč/m²/rok

- kancelářská plocha: 81 m²
- ostatní plocha: 29 m²

Celkové nájemné za užívání V. nadzemní podlaží činí 170 060 Kč/rok.

Celková výše nájemného za rok činí **453 420 Kč**.

2. Počínaje dnem 1. 5. 2030 se nájemné za užívání V. nadzemního podlaží snižuje na cenovou úroveň nájemného za užívání III. a IV. nadzemního podlaží, platnou k tomuto datu.
3. Výše nájemného může být měněna způsobem a za podmínek uvedených v odst. 5 tohoto článku a v článku VIII. odst. 7 smlouvy.
4. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH.
5. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného. Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2021 vždy od ledna příslušného kalendářního roku navýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Základem pro výpočet inflace bude výše nájemného k 31. 12. předchozího kalendářního roku. Nájemné bude navýšeno bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě a nová výše nájemného bude pronajímatelem nájemci oznámena bez zbytečného odkladu po zveřejnění tohoto ukazatele Českým statistickým úřadem formou písemného sdělení. Do okamžiku prokazatelného doručení tohoto sdělení nájemci na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné ve stávající výši. Nájemné navýšené o inflaci bude nájemcem hrazeno počínaje první platbou nájemného poté, co bude nová výše nájemného nájemci oznámena. Případný nedoplatek na nájemném představující rozdíl mezi nájemným před navýšením o inflaci a nájemným navýšeným o inflaci za období od ledna příslušného kalendářního roku bude nájemcem uhrazen v první platbě nájemného následující po doručení oznámení o zvýšení nájemného nájemci.
6. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jejichž výčet je uveden v následujícím článku smlouvy a které jsou hrazeny samostatně.

Článek VI. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku médií v rozsahu dále uvedeném v tomto článku a nájemce se zavazuje nést náklady na tyto služby.
2. Náklady na dodávku médií hrazených nájemcem budou stanoveny takto:
 - a. Elektrická energie, plyn, teplá a studená voda

Pronajímatel osadí na vlastní náklad předmět nájmu samostatnými podružnými měřidly. Náklady na dodávku elektrické energie, plynu a vody budou nájemcem hrazeny dle skutečné spotřeby zaznamenané na podružných měřidlech za ceny účtované dodavatelem.
3. K cenám médií a služeb bude při fakturaci připočtena pronajímatelem DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.

Článek VII. Platební podmínky

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude nájemcem hrazeno měsíčně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, a to na základě daňového dokladu - faktury vystaveného pronajímatelem nejpozději do 4. kalendářního dne příslušného měsíce.
2. Náklady na služby hrazené nájemcem budou nájemcem hrazeny ročně na základě daňových dokladů – faktur vystavených pronajímatelem nejpozději do 31. ledna

následujícího roku. Přílohou daňových dokladů – faktur bude vyúčtování jednotlivých dodavatelů.

3. Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku. Daňový doklad – faktura musí dále obsahovat náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
4. Daňový doklad - faktura musí být vystaven ve prospěch bankovního účtu uvedeného v záhlaví smlouvy. Je-li pronajímatel plátcem DPH, musí se jednat o bankovní účet zveřejněný způsobem umožňující dálkový přístup dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
5. Splatnost daňových dokladů – faktur je 21 dnů ode dne jejich doručení nájemci na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení daňový doklad – fakturu, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Pronajímatel podle povahy nesprávnosti daňový doklad – fakturu opraví nebo nově vyhotoví. Do doby doručení doplněného či opraveného daňového dokladu – faktury není nájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení doplněného či opraveného daňového dokladu - faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti v délce 21 dnů ode dne jeho doručení nájemci.
7. Smluvní strany se dohodly, že bude-li pronajímatel v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění veden v rejstříku nespolehlivých plátců DPH, anebo nastane některá z jiných skutečností rozhodných pro ručení nájemce, je nájemce oprávněn zaplatit pronajímateli pouze dohodnutou cenu bez DPH a DPH odvést příslušnému správci daně dle platných právních předpisů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O provedené úhradě DPH správci daně bude nájemce pronajímatele informovat kopií oznámení pro správce daně dle § 109a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, bez zbytečného odkladu.
8. Při prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb s nájmem spojených je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VIII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, zavazuje se v tomto stavu jej po dobu trvání nájemního vztahu udržovat a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit za trvání nájemního vztahu do předmětu nájmu za účasti osoby pověřené nájemcem v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě smluvních stran za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a stavu předmětu nájmu. Tento vstup má pak pronajímatel vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět nájemce

se sdělením důvodu vstupu do předmětu nájmu. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v držení klíče od předmětu nájmu.

3. Pronajímatel je povinen odstranit v co nejkratší době od nahlášení nájemcem vady předmětu nájmu, které je povinen odstranit, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se pronajímatel zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s nájemcem v každém jednotlivém případě.
4. Pronajímatel se zavazuje mít po dobu trvání této smlouvy sjednané pojištění předmětu nájmu proti známým rizikům, a to ve výši dostatečné k jeho rekonstrukci a uvedení do původního stavu, v případě škodní události.
5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádně a včas dodávku médií spojených s užíváním předmětu nájmu uvedených v článku VI. smlouvy. Pronajímatel neodpovídá nájemci za poruchy v dodávkách od dodavatelů. Pronajímatel je povinen nájemce informovat o plánovaných odstávkách dodávky médií od dodavatelů.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci v pronajatých prostorách využívat samostatná vnitřní datová, telekomunikační, případně jiná technologická zařízení potřebná pro zabezpečení provozu nájemce.
7. Pronajímatel se zavazuje na základě požadavku nájemce provádět úpravy předmětu nájmu, které nejsou technickým zhodnocením budovy – tj. např. vybudování datové sítě. Konkrétní rozsah úprav včetně finančního nacenění bude smluvními stranami písemně odsouhlasen. Takto vzniklé náklady pronajímatele bude nájemce hradit formou dočasného navýšení nájemného po dobu jednoho roku. Tato změna výše nájemného bude předmětem dodatku ke smlouvě.

Článek IX. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.
2. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu provádět na vlastní náklad opravy a údržbu předmětu nájmu. Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav se pro účely této smlouvy použije podpůrně nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel.
4. Nájemce není oprávněn pronajmout nebo přenechat k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením změn předmětu nájmu se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění změn předmětu nájmu a náhradu nákladů spojených s těmito změnami.

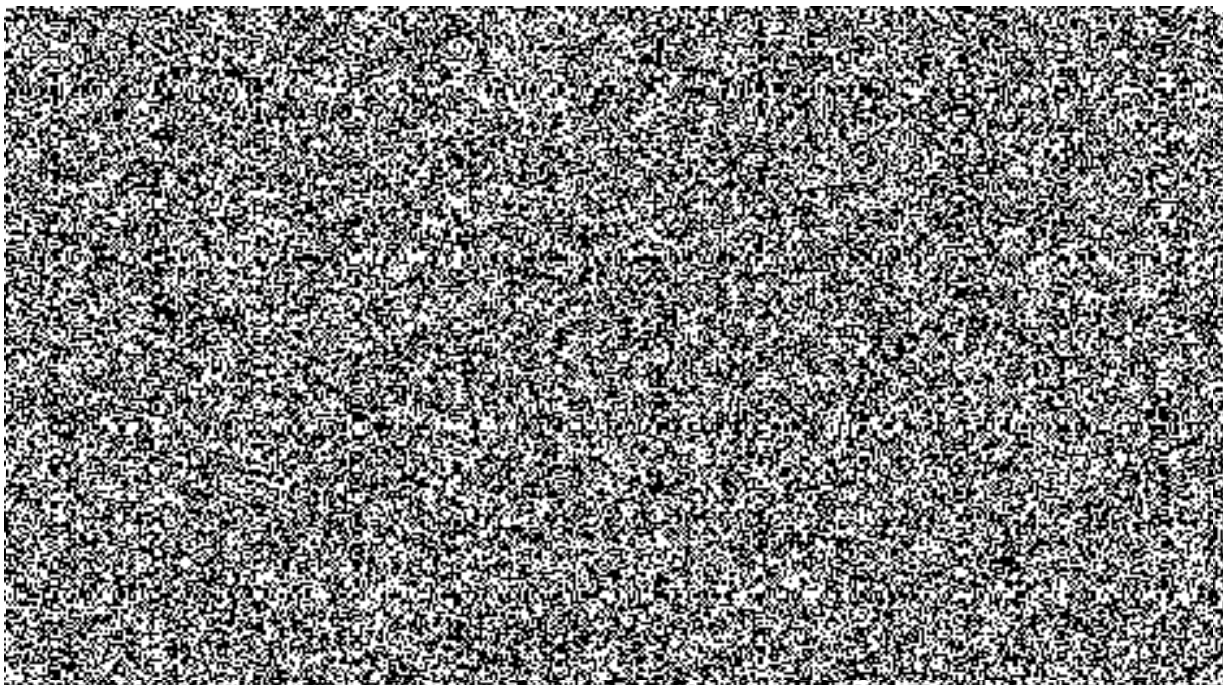
Článek X. Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 5. 2020.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen:
 - a) Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu.
 - b) Písemnou výpovědí:

- i) učiněnou kteroukoliv smluvní stranou bez udání důvodů. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - ii) učiněnou nájemcem v případě, že přestanou být naplňovány podmínky ust. § 12a odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímateli.
 - iii) stanoví-li tak zákon.
- c) Písemným odstoupením od smlouvy, stanoví-li tak zákon.
Odstoupení od smlouvy musí obsahovat důvody odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.
3. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to na základě písemného předávacího protokolu, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran a ve kterém bude uveden zejména stav předmětu nájmu a případné závady.
 4. V případě, že nájemní vztah skončil odstoupením od smlouvy, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu do 30 pracovních dnů ode dne doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

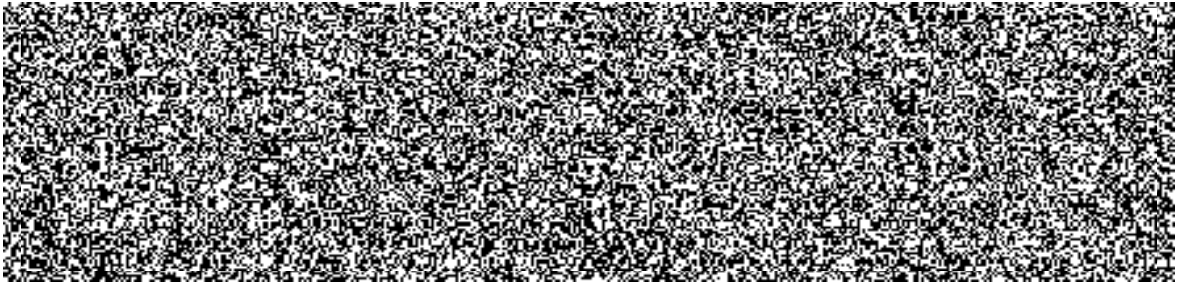
Článek XI. Oprávněné osoby

1. Osoby oprávněné jednat za smluvní strany:



Osoba oprávněná jednat za nájemce:





2. Změna oprávněné či kontaktní osoby není považována za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat dodatek ke smlouvě. Případnou změnu oprávněné či kontaktní osoby si sdělí smluvní strany písemně.

Článek XII. Ochrana a uveřejňování informací

1. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto nájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně pronajímatele patří zejména údaje týkající se zabezpečení budovy a na straně nájemce veškeré informace o jeho činnosti, pokud nevyplývají z veřejně přístupných informačních zdrojů. Závazek mlčenlivosti není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto nájemního vztahu.
2. Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
3. Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.
4. Pronajímatel bere na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv dle zákona 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, a to v plném znění, vyjma přílohy č. 2 – Plán budovy, která v souladu s ust. § 3 odst. 2 písmeno b) zákona o registru smluv nepodléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv, a se znečitelněním osobních údajů. Smluvní strany rovněž tímto prohlašují, že smlouva a ani její přílohy neobsahuje obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku. Uveřejnění v registru smluv zajistí nájemce.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zejména ujednáními o nájmu upravenými občanským zákoníkem.
2. Veškeré změny a dodatky smlouvy budou provedeny v písemné formě, vzestupně označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
3. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení smlouvy ustanovením novým, které svým obsahem a smyslem

nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Do té doby se smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.

4. Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu vzájemně písemně informovat o jakémkoliv změně údajů v této smlouvě uvedených. Ke změně bankovního spojení včetně čísla bankovního účtu smluvních stran může dojít pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
5. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí osoby.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 5. 2020 nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
7. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy pozbývá platnosti a účinnosti Smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 20. 11. 2000, která byla změna dodatky č. 1 až 5.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
9. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
10. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 - Specifikace předmětu nájmu
Příloha č. 2 - Plán budovy

V Jablonci nad Nisou dne 10.12.2019

V Praze dne 6.1.2020

za pronajímatele:

za nájemce:

