

# Smlouva o nájmu části nemovitosti

číslo smlouvy v IS AVIS<sup>me</sup> 19/2507/0003

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

### **Pronajímatel:**

#### **Město Libochovice**

se sídlem: náměstí 5. května 48, 411 17 Libochovice  
zastoupené: [redacted], starostou  
IČO: 00263931  
DIČ: CZ00263931  
bank. spojení: [redacted]  
číslo účtu: [redacted]

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: [redacted], ředitelkou Sekce ekonomiky  
IČO: 72080043  
DIČ: CZ72080043  
bank. spojení: [redacted]  
číslo účtu: [redacted]

Adresa pro doručování: Generální finanční ředitelství  
Oddělení hospodářské správy v Ústí nad Labem  
Velká Hradební 61, 400 21 Ústí nad Labem

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 parc. č. st. 203/1 – zastavěná plocha a nádvoří – o výměře 712 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova – Libochovice č.p. 50, stavba občanského vybavení, na adrese náměstí 5. května č.p. 50, 411 17 Libochovice (dále jen „budova pronajímatele“), zapsaného na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, pro katastrální území a obec Libochovice.

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 II. NP v budově pronajímatele o celkové výměře 74,4 m<sup>2</sup> v členění: kancelářská plocha 34,8 m<sup>2</sup>, ostatní plocha 39,6 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“). Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí smlouvy.
2. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném i společné prostory budovy pronajímatele, schodiště, chodby a sociální zařízení 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. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se předmět nájmu nachází již v jeho dispozici na základě dříve uzavřené nájemní smlouvy (k uzavření této smlouvy dochází z důvodu, že nájemce chce nadále užívat menší výměru nebytových prostor) a tedy o předání předmětu nájmu nebude sepsán předávací protokol.

### 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:  
**1.000 Kč / rok za m<sup>2</sup> pronajaté o velikosti 74,4 m<sup>2</sup>**  
**Roční nájem činí: 74.400 Kč bez DPH**
2. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné nebude valorizováno.
4. 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 a služeb v rozsahu dále uvedeném v tomto článku a nájemce se zavazuje nést a hradit pronajímateli náklady na tyto služby.

Pronajímatel bude nájemci zajišťovat následující služby spojené s užíváním předmětu nájmu: dodávku elektrické energie, dodávku vody (vodného a stočného), tepla (topení a teplá voda), odvoz a likvidace odpadu, 2x v týdnu úklid předmětu nájmu, úklid společných prostor v budově pronajímatele.

2. Náklady na dodávku médií hrazených nájemcem budou stanoveny a účtovány nájemci dle následujících pravidel takto:

- a. Elektrická energie a voda (vodné a stočné)

Podíl nákladů nájemce bude stanoven z celkových nákladů pronajímatele účtovaných dodavatelem na budovu pronajímatele, a to dílem stanoveným jako poměr podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše užívané pronajímatelem v budově pronajímatele.

- b. Teplo (topení, teplá voda)

Podíl nákladů nájemce bude stanoven z celkových nákladů pronajímatele účtovaných dodavatelem na budovu pronajímatele, a to dílem stanoveným jako poměr podlahové plochy předmětu nájmu k podlahové ploše užívané pronajímatelem v budově pronajímatele.

3. Náklady na služby hrazené nájemcem budou stanoveny takto:

Cena za odvoz a likvidace odpadu, úklid předmětu nájmu, úklid společných prostor v budově pronajímatele (dále jen „úklid“) je stanovena částkou **29.230 Kč / rok bez DPH**.

4. Náklady na dodávku médií budou nájemcem hrazeny pronajímateli zálohově. **Výčet a výše jednotlivých zálohových plateb jsou uvedeny v Příloze č. 2**, která je nedílnou součástí této smlouvy. Vyúčtování zálohových plateb bude provedeno pronajímatelem po doručení vyúčtování dodavatelem služeb. Pronajímatel je povinen doložit nájemci k vyúčtování zálohových plateb kopie dokladů (faktur) doložených dodavatelem. Výše zálohových plateb může být ze strany pronajímatele jednostranně upravována (zvyšována nebo snižována) v návaznosti na skutečné náklady předchozího roku, a to formou písemného oznámení o změně výše zálohových plateb doručeného nájemci. Do doby prokazatelného doručení tohoto oznámení nájemci na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli zálohové platby ve stávající výši. Zálohové platby v nové/upravené výši budou nájemcem hrazeny počínaje první platbou zálohových plateb poté, co bude jejich nová/upravená výše oznámena nájemci.
5. Za plochy výhradně užívané pronajímatelem se pro účely této smlouvy považují i nebytové prostory výhradně užívané třetími osobami na základě zvláštní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a takovou třetí osobou.
6. Cena médií a služeb bude nájemcem hrazena včetně DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.
7. Vzejde-li z provedeného vyúčtování nájemcem zaplacených záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a skutečně spotřebované výše těchto služeb nedoplatek na těchto službách, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli tento nedoplatek nejpozději do 30.7. roku následujícího po roce, za nějž bylo vyúčtování služeb prováděno, a to

bezhotovostně, bankovním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

Vzejde-li naopak z provedeného vyúčtování nájemcem zaplacených záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu a skutečně spotřebované výše těchto služeb přeplatek na těchto službách, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci tento přeplatek nejpozději do 30.7. roku následujícího po roce, za nějž bylo vyúčtování služeb prováděno, a to bezhotovostně, bankovním převodem na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

### **Článek VII. Platební podmínky**

1. Čtvrtletní nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši **18.600 Kč** bude nájemcem hrazeno čtvrtletně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, a to bezhotovostním převodem nejpozději do 15. kalendářního dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
2. Čtvrtletní cena za úklid ve výši **7 307,50 Kč + příslušné DPH** bude nájemcem hrazeno čtvrtletně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, a to bezhotovostním převodem nejpozději do 15. kalendářního dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
3. Náklady na dodávku médií a služeb souvisejících s dodávkou médií specifikovaných v článku VI. smlouvy budou nájemcem hrazeny na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy.
4. Zálohové platby na dodávku médií budou nájemcem hrazeny čtvrtletně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, a to bezhotovostním převodem nejpozději do 15. kalendářního dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
5. V případě, že užívání předmětu nájmu začne nebo skončí v průběhu kalendářního čtvrtletí, nájemné, úklid a zálohové platby na dodávku médií budou v příslušném kalendářním čtvrtletí uhrazeny v poměrné výši.
6. Při prodloužení nájmu s úhradou nájemného a služeb s nájmem spojených je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodloužení 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.

### **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 je povinen zajistit nájemci řádně a včas dodávku médií a služeb 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.
5. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci v pronajatých prostorách využívat samostatná vnitřní datová, telekomunikační, případně jiná technologická zařízení potřebná pro zabezpečení provozu nájmu.

### **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 oprávněn na své náklady umístit na vnějším plášti budovy pronajímatele v prostoru hlavního vchodu a na předmětu nájmu vhodné označení své osoby. Toto označení umístí po dohodě s pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu provádět na vlastní náklad drobné opravy a běžnou 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.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel.
5. Nájemce není oprávněn pronajmout nebo přenechat k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. 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. 2. 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 šest 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 podepíše oprávněný 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:

a. Osoba oprávněná jednat za pronajímatele:  
ve věcech organizačních:

\_\_\_\_\_

ve věcech technických:

\_\_\_\_\_

kontaktní osoba ve věcech smluvních:

\_\_\_\_\_

Osoba oprávněná jednat za nájemce:

ve věcech organizačních:

\_\_\_\_\_

ve věcech technických:

\_\_\_\_\_

kontaktní osoba ve věcech smluvních:

\_\_\_\_\_

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 a smlouvy, kterou tato smlouva nahrazuje, 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 (dále jen „zákon o registru smluv“), a to v plném znění 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 jakékoliv 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. 2. 2020, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
7. Dnem nabytí účinností této smlouvy pozbývá platnosti a účinnosti Smlouva o nájmu nebytových prostor podle zák. č. 116/1990 Sb., v platném znění, ze dne 16. 6. 2007, která byla změna dodatky č. 1 až 3.
8. Smlouva byla schválena na 31. jednání rady Města Libochovice, Usnesením č. 537/2020 dne 06. 01. 2020.
9. 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.
10. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

11. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 - Specifikace předmětu nájmu

Příloha č. 2 - Výčet a výše zálohových plateb

V Libochovicích dne 7.1.2020

za pronajímatele:


Město Libochovice

V Praze dne 23. 1. 2020

za nájemce:

Česká republika – Generální finanční  
ředitelství

---

  
starosta

  
ředitelka Sekce ekonomiky