

## SMLOUVA NA NÁJEM ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY

### Město Litoměřice

se sídlem: Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice, Česká republika  
IČ: 00263958, DIČ: CZ00263958  
zastoupené: Mgr. Ladislavem Chlupáčem, starostou města  
(dále jen „**Pronajímatel**“)

na straně jedné a

### Obchodní firma/název/jméno a příjmení: Technické služby města Litoměřice

se sídlem: Na Kocandě 661/22, 412 01 Litoměřice  
IČ: 00080128, DIČ: CZ00080128  
zastoupen: ing.XXXXX, ředitelem organizace  
zapsaný v rejstříku \_\_\_\_\_ soudu v \_\_\_\_\_, odd. \_\_\_\_\_, vložka \_\_\_\_\_  
(dále jen „**Nájemce**“)

*POZN. Účastník doplní ty identifikační údaje, které se na něj vztahují.*

na straně druhé

(společně dále jen „**Smluvní strany**“ nebo každý jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavírají

v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ObčZ**“) tuto

smlouvu na nájem administrativní budovy s parkovištěm

(dále jen „**Smlouva**“)

takto:

### 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. 5251/12, 5251/23, 5251/54 a 5251/71 to vše nacházející se v areálu bývalých kasáren pod Radobýlem, dle LV č. 1 pro katastrální území a obec Litoměřice (dále jen „**Pozemky**“). Součástí pozemku parc. č. 5251/12 je stavba bez č.p./č.e. (dále jen „**Budova**“), která dříve sloužila jako kancelářské prostory Armády ČR.
- 1.2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou kancelářské prostory se zázemím pro zaměstnance o ploše 842 m<sup>2</sup> nacházející se v přízemí a prvním nadzemním podlaží Budovy, které jsou označeny v příloze č. 1 této Smlouvy – Specifikace předmětu nájmu, a části Pozemků o výměře 1883 m<sup>2</sup>, které jsou označeny v příloze č. 1 této Smlouvy – Specifikace předmětu nájmu (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- 1.3. Předmět nájmu v době uzavření této Smlouvy prochází stavebními úpravami prováděnými v rámci plnění veřejné zakázky zadané Pronajímatelem jakožto zadavatelem s názvem „*Litoměřice – Kasárna pod Radobýlem – regenerace bývalého vojenského objektu a*

*parkovací plochy pro podnikatelské využití“* (dále jen „**Veřejná zakázka**“). Nájemce bere na vědomí, že provádění prací na Předmětu nájmu včetně vydání kolaudačního souhlasu by mělo být v souladu s podmínkami Veřejné zakázky dokončeno do 26.2.2021.

- 1.4. Stavební úpravy Předmětu nájmu jsou spolufinancovány z prostředků státního rozpočtu České republiky, a to programu 12221 – Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů, poskytovatel dotace Ministerstvo průmyslu a obchodu (dále jen „**Dotace**“).
- 1.5. Pronajímatel oznámil dne **21.07.2020** svůj úmysl uzavřít smlouvu na pronájem Předmětu nájmu na základě vyhlášené veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku s názvem „*Veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku na nájem administrativní budovy*“ (dále jen „**Veřejná soutěž**“) dle § 1772 a následujících ObčZ. Na základě Veřejné soutěže byla vybrána nabídka Nájemce v souladu s ustanovením § 1777 ObčZ.
- 1.6. Nájemce prohlašuje, že svou nabídku ve Veřejné soutěži učinil vážně a prost omylu, přičemž si je vědom předmětu a rozsahu svých závazků z této Smlouvy včetně informační povinnosti a součinnosti Nájemce v souvislosti s Dotací.

## **2. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU**

- 2.1. Pronajímatel se zavazuje za podmínek této Smlouvy přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání na sjednanou dobu a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné ve výši dle čl. 5 této Smlouvy.
- 2.2. Účelem nájmu dle této Smlouvy je provozování podnikatelské činnosti Nájemce v Předmětu nájmu jakožto prostoru sloužícího podnikání. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výlučně k administrativní a podpůrné činnosti pro obory podnikání: opravy elektrických, elektronických a telekomunikačních zařízení, dopravní služby, úprava krajiny, úklidové činnosti, služby ve stavebnictví. Provoz jakýchkoliv jiných činností Nájemce v Předmětu nájmu musí mít pouze doplňkovou povahu a musí být předem písemně povolen Pronajímatelem. Pronajímatel není povinen Nájemci povolit provoz jiných činností v Předmětu nájmu, a to zejména pokud by jejich výkon byl v rozporu s podmínkami Dotace, s účelem užívání Budovy dle stavebních předpisů nebo pokud by příliš zatěžoval Předmět nájmu. Smluvní strany vylučují užití § 2304 ObčZ.
- 2.3. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, ani jinak umožnit užívání Předmětu nájmu třetí osobě, nesjedná-li Smluvní strany písemně jinak.
- 2.4. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel poskytuje Předmět nájmu k užívání bez zařízení prostor. Poskytne-li Pronajímatel spolu s Předmětem nájmu k užívání Nájemci též movité věci nacházející se v Předmětu nájmu, uvedou Smluvní strany tyto věci v protokolu o předání. Smluvní strany sjednávají, že movité věci uvedené v protokolu o předání jsou výproso, nebude-li mezi Smluvními stranami písemně sjednáno jinak.
- 2.5. Předmět nájmu bude předán Nájemci po dokončení prací v rámci Veřejné zakázky a jejich převzetí Pronajímatelem jakožto objednatelem. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno seznámit se s předpokládaným stavem Předmětu nájmu pro provedení Veřejné zakázky na základě Projektové dokumentace pro provádění stavby pro stavbu „Stavební úpravy objektu a parkovací plochy Kamýcká ulice“, generální projektant: Ing. XXXXX, odpovědný projektant: Ing. XXXXX, osvědčení o autorizaci: č. 0400830. (dále jen „**Projektová dokumentace**“).
- 2.6. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že stavebně-technický stav Předmětu nájmu popsany v Projektové dokumentaci může v návaznosti na probíhající práce v rámci Veřejné zakázky doznat dílčích změn. Pronajímatel v průběhu Veřejné zakázky přiměřeně informuje Nájemce o změnách v Projektové dokumentaci a na Předmětu nájmu, mohou-li takové změny mít vliv na budoucí užívání Předmětu nájmu; Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele, pokud by oznámené změny mohly negativně ovlivnit budoucí užívání Předmětu nájmu Nájemcem. Provedení jakýchkoliv změn na Předmětu nájmu nemá vliv na sjednanou výši nájemného.

- 2.7. Nájemce prohlašuje, že se v souladu s podmínkami Dotace nijak nepodílí a nebude se podílet na plnění Veřejné zakázky přímo jako dodavatel, ani jako poddodavatel společnosti HARTEX CZ s.r.o., IČ: 25048902, se sídlem: Českolipská 325/20, 412 01 Litoměřice.

### **3. DOBA NÁJMU**

- 3.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1.10.2020 do 30.9.2030, nedojde-li k pozdějšímu začátku doby nájmu dle čl. 3.2. této Smlouvy.
- 3.2. Smluvní strany sjednávají, že se začátek doby nájmu může posunout v závislosti na plnění Veřejné zakázky; doba nájmu se v takovém případě prodlužuje o počet dní, o něž se posunul začátek doby nájmu.
- 3.3. Došlo-li k posunutí začátku doby nájmu po 1.10.2020, trvá nájem ode dne, v němž je Předmět nájmu předán Nájemci, nebo kdy se považuje za předaný Nájemci postupem dle čl. 3.4 Smlouvy.
- 3.4. Pronajímatel se zavazuje oznámit Nájemci nejméně 5 pracovních dnů předem přesný termín předání Předmětu nájmu a v takovém termínu Předmět nájmu Nájemci předat a Nájemce se zavazuje v oznámeném termínu Předmět nájmu převzít a poskytnout Pronajímateli k tomuto veškerou součinnost. Neposkytne-li Nájemce Pronajímateli veškerou součinnost k předání Předmětu nájmu a/nebo nepřevezme-li Předmět nájmu, považuje se Předmět nájmu za předaný Nájemci v termínu oznámeném dle věty první tohoto článku. O předání Předmětu nájmu sepíší Smluvní strany protokol.
- 3.5. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel může umožnit Nájemci omezené dočasné užívání Předmětu nájmu již před začátkem doby nájmu, a to jakožto výpůjčky činěné výlučně za účelem přípravy Předmětu nájmu k provozování činnosti Nájemce v souladu s touto Smlouvou (např. navedení a instalace zařízení Nájemce).
- 3.6. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost a informace nezbytné k zahájení nájmu, přičemž se především vzájemně informují o všech skutečnostech, které mohou ovlivnit začátek doby nájmu.
- 3.7. Nájemce může požádat Pronajímatele o prodloužení nájmu nejpozději 1 rok před skončením sjednané doby nájmu. Prodloužení nájmu na základě žádosti Nájemce a případně upravení podmínek nájmu včetně nájemného je podmíněno schválením v příslušných orgánech Pronajímatele. Pronajímatel přihlédne k dosavadnímu plnění závazků Nájemce z této Smlouvy.

### **4. ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 4.1. Změny na Předmětu nájmu mohou být učiněny pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a na náklady a odpovědnost Nájemce, nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně jinak. Smluvní strany sjednávají, že změny na Předmětu nájmu, které budou vyvolané zvoleným zařízením Nájemce a které nebudou provedeny v rámci Veřejné zakázky, nepředstavují zhodnocení Předmětu nájmu ze strany Nájemce.

### **5. NÁJEMNÉ**

- 5.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši 105,000,00,- Kč (jednostopět tisíc korun českých) plus DPH v platné sazbě měsíčně (dále jen „**Nájemné**“). Nebude-li k okamžiku začátku nájmu Nájemce plátcem DPH, bude hradit Nájemné ve výši bez DPH a vznikne mu povinnost platit Nájemné ve výši včetně DPH od měsíce, v němž se stane plátcem DPH.

*Pozn. Účastník doplní svou nabídku na výši nájemného; minimální výše měsíčního nájemného činí 100.000, - Kč bez DPH.*

- 5.2. Smluvní strany sjednávají, že výše Nájemného se zvyšuje vždy od ledna každého kalendářního

roku o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovanou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to počínaje rokem 2021.

- 5.3. Nájemné je splatné vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za které náleží.
- 5.4. Bude-li nájem trvat v daném kalendářním měsíci pouze jeho část, uhradí Nájemce Pronajímateli poměrnou část Nájemného stanovenou podle počtu kalendářních dnů, po které nájem v daném měsíci trval.
- 5.5. Nájemce hradí Nájemné na bankovní účet Pronajímatele, číslo účtu: XXXXX, vedený u Komerční banky, a. s., variabilním symbolem platby je IČO Nájemce; Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit bankovní účet pro účely platby Nájemného písemným oznámením Nájemci.
- 5.6. Nájemné v sobě nezahrnuje platby za energie a služby spojené s Předmětem nájmu, přičemž tyto nejsou ze strany Pronajímatele poskytovány a budou poskytovány na základě smluv uzavřených Nájemcem přímo s jejich poskytovateli, není-li výslovně sjednáno jinak; Pronajímatel poskytne k uzavření těchto smluv nezbytnou součinnost. Pronajímatel a Nájemce uzavřou ve vztahu k dodávce vody a odvádění odpadních vod samostatnou smlouvu.
- 5.7. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel nepožaduje složení jistoty před uzavřením této Smlouvy.

## **6. DALŠÍ PODMÍNKY NÁJMU, JISTOTA A Odstupné**

- 6.1. Nájemce se zavazuje provést investice v prostoru Předmětu nájmu v celkové výši 1.000.000,- Kč bez DPH nejpozději do uplynutí 5 let nájmu (dále jen „**Povinné investice**“). Nájemce se zavazuje provést část Povinných investic ve výši 500.000,- Kč bez DPH nejpozději do uplynutí prvních 3 let nájmu. Povinné investice provádí Nájemce na svůj účet a na své náklady a jejich výsledky se nestávají majetkem Pronajímatele. Rozhodující pro stanovení výše Povinné investice učiněné Nájemcem je vždy účetní hodnota předmětu Povinných investic účtovaná Nájemcem; je-li Nájemce plátcem DPH, stanoví se hodnota Povinné investice ve výši bez DPH. Nájemce je oprávněn za podmínek této Smlouvy provést Povinné investice zejména pořízením technologií a zařízení, které budou ve vlastnictví Nájemce.
- 6.2. Jako Povinné investice lze realizovat investice do technologií, zařízení, vybavení kanceláří nebo stavební práce, které nebyly součástí provedení Veřejné zakázky na základě Projektové dokumentace pro provádění stavby pro stavbu „Stavební úpravy objektu a parkovací plochy Kamýčká ulice“, povedou ke zvýšení komfortu užívání Předmětu nájmu a budou realizovány se souhlasem poskytovatele dotace Ministerstva průmyslu a obchodu (např. koncové prvky slaboproudu jako markýzy, osvětlení, kamerový systém atd.).
- 6.3. Nájemce bere na vědomí, že podmínky Povinných investic vychází z podmínek Dotace, a výslovně souhlasí s tím, že podmínky Povinných investic mohou být jednostranně upřesněny Pronajímatel v návaznosti na rozhodnutí, sdělení nebo jiné jejich upřesnění ze strany poskytovatele Dotace, a to zejména z hlediska položek (nákladů) započítatelných do Povinných investic. Smluvní strany pro vyloučení pochybností konstatují, že tímto postupem nemůže být navýšena celková hodnota Povinných investic, k nimž se Nájemce zavázal.
- 6.4. Bude-li Pronajímatel do Předmětu nájmu umisťovat stroje či jiné upevněné zařízení, které by se jinak stalo součástí nemovité věci, učiní Pronajímatel a Nájemce ve smyslu § 508 ObčZ výhradu, že upevněný stroj nebo jiné upevněné zařízení není součástí nemovité věci, jehož součástí je Budova. Veškeré poplatky za zápis výhrady vlastnictví ke stroji či jinému upevněnému zařízení do katastru nemovitostí hradí vždy Nájemce.
- 6.5. Nájemce se zavazuje poskytovat údaje o Povinných investicích způsobem a v členění dle požadavků Pronajímatele, které budou vycházet z požadavků poskytovatele Dotace.

- 6.6. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy či jiné zhodnocení předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele. Pokud bude Nájemci souhlas ke stavebním úpravám udělen, musí Nájemce odstranit ke dni skončení nájmu a nemá právo na úhradu za zhodnocení prostor, nedojde-li k jiné dohodě a bude-li taková úhrada za zhodnocení možná dle právních předpisů zejména v oblasti veřejných zakázek.
- 6.7. Nájemce se zavazuje poskytovat Pronajímateli veškerou součinnost k plnění povinností Pronajímatele v souvislosti s poskytnutou Dotací, a to v termínu stanovených Pronajímatelem v návaznosti na podmínky Dotace nebo požadavky poskytovatele Dotace. Nájemce bere na vědomí, že neplnění závazků Nájemce dle této Smlouvy může vést ke vzniku škody na straně Pronajímatele, a to včetně korekce či odnětí Dotace, a zavazuje se zaplatit Pronajímateli náhradu škody či jiné újmy vzniklé v souvislosti s porušením závazků Nájemce.
- 6.8. Nájemce prohlašuje, že v rámci a za podmínek Veřejné soutěže složil na účet Pronajímatele peněžitou kauci ve výši 500.000,- Kč. Smluvní strany sjednávají, že Nájemcem ve Veřejné soutěži složená kauce ve výši 500.000,- Kč je ode dne účinnosti této Smlouvy jistotou na zajištění splnění povinností Nájemce dle této Smlouvy nebo vzniklých v souvislosti s nájmem, a to zejména zajištěním na zaplacení Nájemného, služeb spojených s Předmětem nájmu či případně náhrady škody nebo vydání bezdůvodného obohacení Nájemcem. Jistota je dle dohody Smluvních stran neúročena. Pronajímatel je oprávněn na jistotu započíst jakoukoliv jistotou zajištěnou pohledávku Pronajímatele vůči Nájemci a Nájemce je povinen jistotu při jejím čerpání doplnit vždy do původní výše, tj. do částky 500.000,- Kč, a to nejpozději do 15 dnů ode dne oznámení Pronajímatele Nájemci o jejím čerpání. Pronajímatel vrátí jistotu Nájemci nejpozději do 15 dnů ode dne skončení nájmu dle této Smlouvy nebo skončení této Smlouvy ve výši po provedení zápočtu pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci.
- 6.9. Nájemce je oprávněn před předáním Předmětu nájmu dle čl. 3.4 této Smlouvy zrušit Smlouvu zaplacením odstupného Pronajímateli ve výši 500.000,- Kč. Odstoupí-li Nájemce dle tohoto článku, ztrácí právo na vrácení jistoty (kauce složené ve Veřejné soutěži) doručením písemného oznámení o odstoupení Pronajímateli a úhradě odstupného z poskytnuté jistoty a jistota ve výši 500.000,- Kč připadá Pronajímateli jakožto odstupné.

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

- 7.1. Pronajímatel má právo kontrolovat dodržování této Smlouvy včetně práva na vstup do Předmětu nájmu za účelem ověření, zda je Předmět nájmu užíván řádným způsobem a zda nedochází ke škodám na Předmětu nájmu. Pronajímatel činí kontrolu zpravidla po předchozím oznámení učiněném s předstihem alespoň 3 dnů. Nájemce umožní kontrolu Předmětu nájmu i bez předchozího oznámení, nebrání-li tomu závažné provozní důvody na straně Nájemce.
- 7.2. Pronajímatel má právo zejména v případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav, nebo hrozby vzniku škody a v případě jiných závažných situací týkajících se Předmětu nájmu, vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozího ohlášení Nájemci; o vstupu do Předmětu nájmu dle tohoto článku je Pronajímatel povinen informovat Nájemce, který je oprávněn žádat písemné sdělení Pronajímatele obsahující čas, důvod vstupu a činnosti prováděné Pronajímatelem v Předmětu nájmu.
- 7.3. Nájemce se zavazuje na své náklady a odpovědnost provádět údržbu Předmětu nájmu a odstraňovat drobné vady vzniklé v prostorách Předmětu nájmu, a to do výše drobných oprav 40.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o vadách, které se vyskytnou na Předmětu nájmu, a poskytnout Pronajímateli součinnost k uplatnění práv z odpovědnosti za vady a záruky ze smlouvy na plnění Veřejné zakázky. Nezbytné opravy Předmětu nájmu provádí vždy Pronajímatel, nejedná-li se o drobné opravy do limitu uvedeného ve větě první tohoto článku. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel vždy provádí opravy střechy, obvodových a nosných konstrukcí včetně podlah, dveřních a okenních výplní nezpůsobil-li tyto vady Nájemce.

- 7.4. Nájemce se zavazuje na své náklady a odpovědnost zabezpečit provoz a provádět údržbu odlučovače ropných látek blíže specifikovaného v Prohlášení o vlastnostech dle nařízení EU č. 305/2011 (CPR), které je přílohou č. 2 této Smlouvy. Činnosti při obsluze odlučovače budou prováděny v intervalech a v rozsahu popsáném v kapitole č. 7 „Provoz a údržba odlučovače“ Provozního manuálu a provozního deníku k odlučovačům lehkých kapalin řady Lpass C (dále jen „**Provozní manuál**“). Provozní manuál je přílohou č. 3 této Smlouvy. Nájemce je povinen vést k odlučovači provozní dokumentaci, která může být kontrolována vodoprávním úřadem. Odpovídající forma dokumentace je součástí Provozního manuálu, kapitoly č. 10 „Vedení záznamu o údržbě OLK“. V dokumentaci budou zaznamenávány všechny aktivity spojené s údržbou, servisem a kontrolou zařízení. Odstranění zachycených ropných látek bude prováděno prostřednictvím oprávněné servisní organizace na základě smlouvy uzavřené mezi servisní organizací a Nájemcem. Platnou Smlouvu o zajištění likvidace odpadů/kalů z odlučovače ropných látek předloží Nájemce Pronajímateli k nahlédnutí nejpozději při předání Předmětu nájmu. Změnu servisní organizace je Nájemce povinen Pronajímateli písemně oznámit.
- 7.5. Pronajímatel se zavazuje odstranit vady, za které odpovídá, pokud tyto vady brání řádnému užívání Předmětu nájmu a pokud mu byly Nájemcem nahlášený. Nájemce se zavazuje umožnit osobám určeným Pronajímatelem přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení oprav vad Předmětu nájmu Pronajímatelem a/nebo třetí osobou určenou Pronajímatelem.
- 7.6. Nebude-li v rozporu se svými závazky Nájemce provádět údržbu Předmětu nájmu a/nebo neprovede-li drobnou opravu Předmětu nájmu, ačkoliv je k tomu dle této Smlouvy povinen a takové prodlení může nepříznivě ovlivnit stav Předmětu nájmu, vyzve Pronajímatel Nájemce k provedení takové údržby či opravy, k čemuž mu stanoví dodatečnou přiměřenou lhůtu. Nesplní-li Nájemce ani v dodatečné lhůtě svou povinnost provést údržbu či opravu, má Pronajímatel právo provést tyto práce sám a/nebo prostřednictvím třetí osoby a Nájemce se zavazuje takto vzniklé náklady Pronajímateli uhradit nejpozději do 30 dnů ode dne jejich vyúčtování Pronajímatelem.
- 7.7. Nájemce je oprávněn umístit na Budově své logo či označení a/nebo na Budovu štíty a podobné znamení, jakož tyto měnit, výlučně s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele; ustanovení § 2305 Občanského zákoníku Smluvní strany vylučují; případné neudělení souhlasu musí být ze strany Pronajímatele odůvodněno.
- 7.8. Nájemce se zavazuje umístit v Předmětu nájmu pouze taková zařízení, jejichž provoz nezatežuje Předmět nájmu nad míru obvyklou a nepředstavuje nepřiměřené riziko vzniku újmy třetích osob a na majetku Pronajímatele. Nájemce je odpovědný za dodržování veškerých právních předpisů upravujících podnikání Nájemce v Předmětu nájmu a zavazuje se splnit zákonné a technické předpisy k tomu potřebné.
- 7.9. Nájemce se zavazuje dodržovat veškerá protipožární, hygienická, ekologická, bezpečnostní a další obecně závazná pravidla a ustanovení právních předpisů a normy pro provoz a užívání nemovitostí a jejich příslušenství. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad revize zařízení umístěných v Předmětu nájmu, která podléhají pravidelným technickým kontrolám (hasicí přístroje apod.).

## **8. POJIŠTĚNÍ**

- 8.1. Nájemce se zavazuje mít po celou dobu trvání nájmu sjednáno platné a účinné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v rámci jeho podnikatelské činnosti či v souvislosti s ní třetím osobám, které bude zahrnovat též odpovědnost za škodu z provozní činnosti v Předmětu nájmu, a to s limitem pojistného plnění nejméně 10.000.000, - Kč a se spoluúčastí Nájemce nejvýše 10 %. Pojištění musí vždy zahrnovat odpovědnost Nájemce za škodu na Předmětu nájmu a dalším majetku Pronajímatele.
- 8.2. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen kdykoli prokázat Pronajímateli existenci pojištění

dle čl. 8.1 této Smlouvy, a to předložením dokladů k pojištění, zejména potvrzení pojišťovny či pojišťovacího makléře, pojistné smlouvy včetně pojistných podmínek a dokladu o zaplacení pojistného.

## **9. SMLUVNÍ POKUTY**

- 9.1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500.000, - Kč za každý případ porušení své povinnosti:
- 9.1.1. užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s čl. 2.2 této Smlouvy;
  - 9.1.2. nepřenechat Předmět nájmu či jeho část k užívání třetí osobě dle čl. 2.3 této Smlouvy;
- 9.2. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000, - Kč za každý případ porušení své povinnosti:
- 9.2.1. poskytnout údaje o Povinných investicích dle čl. 6.5 této Smlouvy;
  - 9.2.2. umožnit vstup do Předmětu nájmu dle čl. 7.1 této Smlouvy.
- 9.3. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000, - Kč za každý započatý den prodlení se splněním své povinnosti:
- 9.3.1. poskytnout součinnost dle čl. 6.7 této Smlouvy;
  - 9.3.2. oznámit vadu na Předmětu nájmu dle čl. 7.3 této Smlouvy;
  - 9.3.3. provádět údržbu Předmětu nájmu a odstraňovat drobné vady dle čl. 7.3 této Smlouvy;
  - 9.3.4. dodržovat předpisy a provádět kontroly dle čl. 7.9 této Smlouvy.
- 9.4. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000.000, - Kč za každý případ porušení své povinnosti:
- 9.4.1. provést Povinné investice dle čl. 6.1 této Smlouvy;
  - 9.4.2. provádět změny Předmětu nájmu výlučně dle čl. 6.6 této Smlouvy;
  - 9.4.3. umístit pouze zařízení splňující podmínky čl. 7.8 této Smlouvy.
- 9.5. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000, - Kč za každý započatý den prodlení se zaplacením Nájemného.
- 9.6. Ujednáním ani zaplacením smluvní pokuty není dotčeno ani omezeno právo Smluvní strany domáhat se v plné výši a rozsahu náhrady škody vzniklé porušením povinnosti druhé Smluvní strany, na kterou se vztahuje smluvní pokuta; ust. § 2050 ObčZ se dohodou Smluvních stran neuplatní.

## **10. SKONČENÍ NÁJMU**

- 10.1. Nájem dle této Smlouvy končí:
- 10.1.1. uplynutím doby, na níž byl sjednán;
  - 10.1.2. písemnou dohodou Smluvních stran; nebo
  - 10.1.3. písemnou výpovědí doručenou druhé Smluvní straně.
- 10.2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu výlučně v případě, že:
- 10.2.1. Předmět nájmu přestane být bez přičinění Nájemce způsobilý ke sjednanému účelu a Pronajímatel nezajistí nápravu v přiměřené lhůtě, nejméně však ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě;
  - 10.2.2. Pronajímatel nezahájí odstraňování vady bránící podstatným způsobem užívání Předmětu nájmu, za kterou Pronajímatel odpovídá a která mu byla Nájemcem nahlášena, a to ani v dodatečně poskytnuté lhůtě, nejméně však ve lhůtě 60 dnů ode

dne doručení písemné výzvy Nájemce k nápravě.

- 10.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu zejména v případě, že Nájemce i přes výzvu Pronajímatele hrubě či opakovaně porušuje své povinnosti a na možnost odstoupení byl Pronajímatelem upozorněn, avšak Nájemce nápravu nesjednal ani v dodatečně poskytnuté lhůtě, a to zejména v případech, kdy:
  - 10.3.1. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem dle čl. 2.2 této Smlouvy;
  - 10.3.2. Nájemce přenechá Předmět nájmu či jeho část k užívání třetí osobě v rozporu s čl. 2.3 této Smlouvy;
  - 10.3.3. Nájemce neposkytuje údaje či součinnost dle čl. 6.5 a 6.7 této Smlouvy;
  - 10.3.4. Nájemce neprovádí údržbu nebo drobné opravy, k nimž je povinen, dle čl. 7.3 této Smlouvy;
  - 10.3.5. Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného po dobu více jak 1 měsíc ode dne doručení výzvy Pronajímatele Nájemci;
  - 10.3.6. Nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jejichž porušení může vést ke vzniku škody či jiné újmy na straně Pronajímatele.
- 10.4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu též tehdy, stanoví-li tak právní předpis.
- 10.5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby v případě, že Nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Porušením povinnosti Nájemce zvláště závažným způsobem se rozumí zejména
  - 10.5.1. prohlášení Nájemce dle čl. 2.7 této Smlouvy bylo nebo se stane nepravdivým;
  - 10.5.2. Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného po dobu více než 3 měsíců;
  - 10.5.3. Nájemce neprovedl Povinné investice dle čl. 6.1 této Smlouvy;
  - 10.5.4. Nájemce provádí stavební či jiné úpravy, mění konstrukci nebo charakter Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dle čl. 6.6 této Smlouvy;
- 10.6. Nejde-li o výpověď podle čl. 10.5 této Smlouvy, činí výpovědní doba 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena příslušné Smluvní straně.
- 10.7. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájmu vyklidit a odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání Předmětu nájmu se vyhotoví písemný zápis o jeho předání a převzetí Pronajímatelem; skončil-li nájem výpovědí bez výpovědní doby, učiní tak Nájemce nejpozději do 30 dnů.
- 10.8. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním Předmětu nájmu ve lhůtách dle čl. 10.7 této Smlouvy o více jak 30 dnů, je Pronajímatel oprávněn (bez jakéhokoliv předchozího či následného oznámení Nájemci) převzít Předmět nájmu jakýmkoliv způsobem, znemožnit Nájemci další užívání Předmětu nájmu a vyklidit a umístit věci z Předmětu nájmu ve skladu třetí osoby vybrané dle vlastního uvážení Pronajímatele, a to vše na náklady Nájemce. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli veškeré náklady vynaložené na převzetí Předmětu nájmu, jeho vyklizení a uskladnění veškerého vyklizeného majetku dle tohoto článku, a to do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování těchto nákladů. Ujednáním tohoto článku není dotčeno právo Pronajímatele dle § 2234 Občanského zákoníku.

## 11. DORUČOVÁNÍ

- 11.1. Smluvní strany spolu budou komunikovat buď písemně na adresy uvedené v záhlaví Smlouvy, datovou schránkou nebo prostřednictvím kontaktních osob níže uvedených v této Smlouvě či později sdělených druhé Smluvní straně.



11.2. Kontaktní osoby Pronajímatele jsou:

11.2.1. ve věcech technických (hlášení vad): Mgr. XXXXX; odbor správy nemovitého majetku města Městského úřadu Litoměřice, tel.: XXXXX, email: XXXXX, poštovní adresa: Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice.

11.2.2. ve věcech fakturačních a finančních (platby energií a služeb): XXXXX; odbor správy nemovitého majetku města Městského úřadu Litoměřice, tel.: XXXXX, email: XXXXX, poštovní adresa: Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice.

11.2.3. ve věcech fakturačních a finančních (nájemné): XXXXX; odbor správy nemovitého majetku města, Městský úřad Litoměřice, tel.: XXXXX, email: XXXXX, poštovní adresa: Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice.“

11.3. Kontaktní osoby Nájemce jsou:

11.3.1. ve věcech technických (hlášení vad, zajištění vstupu do Předmětu nájmu): XXXXX, tel.: XXXXX, email: XXXXX, poštovní adresa: XXXXX, 412 01 Litoměřice.

11.3.2. ve věcech fakturačních a finančních: XXXXX; tel.: XXXXX, email: XXXXX, poštovní adresa: XXXXX, 412 01 Litoměřice.

*Pozn.: Účastník doplní své kontaktní osoby a jejich údaje.*

11.4. Smluvní strany mohou sdělit další své kontaktní osoby. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své adresy nebo kontaktní osoby budou o této změně druhou Smluvní stranu předem písemně informovat; není-li předchozí informování možné, informuje o takové změně Smluvní strana druhou Smluvní stranu nejpozději do 5 dnů od provedení změny.

11.5. Obě Smluvní strany se dohodly, že za den doručení zásilky je považován i den, v němž adresát odmítl zásilku převzít, nebo den, kdy se jejímu odesílateli vrátí nedoručená zásilka, která byla adresátovi řádně odeslána na jeho adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo později písemně oznámenou druhé Smluvní straně, s vyznačením, že adresát nebyl zastižen nebo adresát si zásilku nevyzvedl.

## 12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

12.1. Práva a povinnosti Smluvních stran vzniklé na základě Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou se řídí právním řádem České republiky.

12.2. Pokud se jakékoliv ustanovení Smlouvy stane neplatným, právně neúčinným, zdánlivým nebo nevymahatelným, zůstanou zbývající ustanovení v plné platnosti a účinnosti. Smluvní strany se dohodly nahradit neplatné, právně neúčinné, zdánlivé a nevymahatelné ustanovení takovými platnými, právně účinnými a vymahatelnými ustanoveními, jež se svým významem co nejvíce přiblíží smyslu a účelu dotčených ustanovení.

12.3. Smlouvu je možné měnit pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Smluvní strany tímto dle § 564 ObčZ vylučují možnost změnit obsah této Smlouvy jinou než písemnou formou a dále vylučují, aby osoby uvedené v ust. § 166 a § 430 ObčZ sjednávaly změny obsahu této Smlouvy jinak než na základě písemného zmocnění statutárního orgánu či prokuristy příslušné Smluvní strany.

12.4. Nájemce je oprávněn postoupit pohledávky vyplývající ze Smlouvy třetím osobám pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

12.5. Nájemce je podle ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru Pronajímatele bere Nájemce na vědomí, že tato Smlouva může být zveřejněna, a to včetně

veškerých údajů týkajících se či souvisejících s plněním této Smlouvy, podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím. Vzhledem k podmínkám Veřejné soutěže a právním předpisům upravujících svobodný přístup k informacím bere Nájemce na vědomí, že žádná část této Smlouvy nemůže být obchodním tajemstvím.

- 12.6. Nájemce je povinen uchovávat doklady, které souvisejí s realizací projektu a jeho financováním (dle zákona č. 563/1991 Sb.), minimálně do konce roku 2041, nestanoví-li platný právní předpis či podmínky dotace lhůtu delší.
- 12.7. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli zaměstnancům nebo zmocněncům poskytovatele dotace, Ministerstvu financí ČR, Nejvyššímu kontrolnímu úřadu a dalším oprávněným orgánům veřejné správy vstup do Budovy a Předmětu nájmu, jakož i umožnit kontrolu plnění a dokladů souvisejících s Dotací.
- 12.8. Nájemce je povinen k plnění stanovených pravidel a podmínek stanovených řídicím orgánem v rozhodnutí o poskytnutí dotace, resp. dohodnutých ve smlouvě mezi řídicím orgánem a příjemcem dotace, s nimiž byl seznámen.
- 12.9. Smlouva nabývá platnosti dnem oznámení přijetí nabídky Pronajímatelem Nájemci a účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Dle dohody Smluvních stran uveřejní tuto Smlouvu prostřednictvím registru smluv Pronajímatel.
- 12.10. Smluvní strany dále vylučují aplikaci ustanovení §§ 2223, 2227, 2230 odst. 1, 2232, 2254, 2287 a 2308 ObčZ a dále § 2315 ObčZ o náhradě za převzetí zákaznické základny.
- 12.11. Přílohu této Smlouvy tvoří:
  - 12.11.1. Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu
  - 12.11.2. Příloha č. 2 – Prohlášení o vlastnostech dle nařízení EU č. 305/2011 (CPR)
  - 12.11.3. Příloha č. 3 – Provozní manuál a provozní deník k odlučovačům lehkých kapalin řady Lpass C
- 12.12. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž dva obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.

**Pronajímatel**

**Nájemce**

V Litoměřicích dne \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

V Litoměřicích dne 4. 8. 2020

.....  
Město Litoměřice  
Mgr. Ladislav Chlupáč, starosta

.....  
Technické služby města Litoměřice  
Ing. XXXXX, ředitel

## Příloha č. 1 Smlouvy na nájem administrativní budovy

### SPECIFIKACE PŘEDMĚTU NÁJMU

Předmětem nájmu je dvoupodlažní administrativní budova; v přízemí jsou navrženy 4 kanceláře pro terénní pracovníky, pro které je k dispozici samostatné WC, šatny (dimenzovány pro 60 mužů a 10 žen s 10% rezervou šatních skříněk), k tomu v potřebné kapacitě odpovídající sociální zařízení (pro muže 4 x sprcha, 6 x umyvadlo, 1 x vanička na nohy, 3 x pisoár a 3 x WC, pro ženy 1 x sprcha, 2x umyvadlo a 1 x hygienická kabinka) a denní místnost, technická místnost, úklidová místnost, v podschodišťovém prostoru je umístěn sklad úklidových pomůcek. Na severní straně je vrátnice, která je samostatně přístupná, má samostatné WC. V patře se nachází 7 kanceláří se zázemím – zasedací místnost, denní místnost, 2 x archiv, sklad, sociální zařízení a kuchyňka. Kanceláře jsou navrhovány pro max. 2 pracovníky. Půda je bez využití. Nemovitost se nachází v areálu bývalých Kasáren pod Radobýlem, které byly vybudovány v letech 1911 až 1916. Budova je řešena jako většina v té době realizovaných staveb – s obdélníkovým půdorysem v poměru stran 1:3, v kratší ose osazen schodišťový prostor, naproti němu umístěn hlavní vstup do objektu. Přístup k objektu je zajištěn přes pozemky ve vlastnictví Města Litoměřice. Budova nepředpokládá bezbariérové využívání. V souladu s Vyhláškou č. 398/2009 Sb. dle § 2 odst. 2, bude pro zákazníky na zdivu vrátnice instalován zvonek a obsluha vrátnice zajistí příchod dotčeného pracovníka. Nejedná se o nemovitou kulturní památku.

#### Dispozice budovy:

##### Přízemí:

Zádveří – 5,5 m<sup>2</sup>

HUP – 1,4 m<sup>2</sup>

Chodba – 24,04 m<sup>2</sup>

Chodba – 18,04 m<sup>2</sup>

Kancelář - 20,7 m<sup>2</sup>

Kancelář - 19,5 m<sup>2</sup>

Šatna pro 12 mužů – 18,3 m<sup>2</sup>

Šatna pro 29 mužů – 38,4 m<sup>2</sup>

Šatna pro 25 mužů – 36,94 m<sup>2</sup>

Umývárna muži – 11,48 m<sup>2</sup>

Sprchy muži – 10,2 m<sup>2</sup>

WC muži – 15,18 m<sup>2</sup>

WC kanceláře – 3,65 m<sup>2</sup>

Sklad,úklid pomůcek – 4,35 m<sup>2</sup>  
Chodba – 16,35 m<sup>2</sup>  
Technická místnost – 13,55 m<sup>2</sup>  
Úklid – 1,5 m<sup>2</sup>  
Sociální zařízení ženy – 9,02 m<sup>2</sup>  
WC ženy – 2,16 m<sup>2</sup>  
Šatny pro 5 žen – 12,97 m<sup>2</sup>  
Šatny pro 6 žen – 13,88 m<sup>2</sup>  
Kancelář – 38,99 m<sup>2</sup>  
Denní místnost – 56,03 m<sup>2</sup>  
Chodba – 6,34 m<sup>2</sup>  
WC – 4,08 m<sup>2</sup>  
Kancelář – vrátnice – 6,78 m<sup>2</sup>

#### 1.NP

Chodba – 23,45 m<sup>2</sup>  
Denní místnost – 8,84 m<sup>2</sup>  
Chodba – 24,17 m<sup>2</sup>  
Archiv – 40,9 m<sup>2</sup>  
Archiv – 20,9 m<sup>2</sup>  
Kancelář – 39,96 m<sup>2</sup>  
Kancelář – 24,04 m<sup>2</sup>  
Kancelář – 24,05 m<sup>2</sup>  
Sklad kancelářských potřeb – 9,62 m<sup>2</sup>  
Předsíň – 3,86 m<sup>2</sup>  
WC ženy- 8,6 m<sup>2</sup>  
WC muži – 3,6 m<sup>2</sup>  
Chodba – 19,95 m<sup>2</sup>  
Kuchyňka – 3,34 m<sup>2</sup>  
Předsíň – 3,44 m<sup>2</sup>  
Sprchy – 6,28 m<sup>2</sup>  
Kancelář – 29,78 m<sup>2</sup>  
Kancelář – 14,69 m<sup>2</sup>  
Kancelář – 18,52 m<sup>2</sup>  
Kancelář – 43,08 m<sup>2</sup>  
Zasedací místnost – 60,58 m<sup>2</sup>

Objekt je napojen na elektrickou síť, plynovod, veřejný vodovod a kanalizaci. Dešťové vody jsou svedeny na povrch.



KAS\_VS\_p1\_situace\_  
p1.pdf



KAS\_VS\_p1\_zakres\_  
do\_KN\_p1.PDF

**Předmět nájmu vyznačen v příložené situaci:**