

# SMLOUVA O NÁJMU - PŘÍTKOVSKÁ

Smluvní strany:

**Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.**

se sídlem:

Teplice, Přítkovská 1689, PSČ: 415 50

IČO: 490 99 451, DIČ: CZ49099451

společnost zapsaná v obchodním rejstříku

vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 465,

zastoupená: [REDAKCE], předseda představenstva a [REDAKCE] místopředseda  
představenstva

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Severočeská servisní a.s.**

se sídlem:

Liberec, Liberec II – Nové Město, Pražská 150/34, PSČ: 460 01

IČO: 051 75 917, DIČ: CZ05175917

společnost zapsaná v obchodním rejstříku

vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 2659,

zastoupená: [REDAKCE] předseda představenstva a [REDAKCE] 1. místopředseda  
představenstva

(dále jen „Nájemce“)

dnešního dne uzavřely tuto smlouvu o nájmu nemovitých věcí ve smyslu ustanovení § 2302 a násl.  
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).

(dále jen „Smlouva“)

1. **OBSAH**

1.	OBSAH .....	2
2.	SEZNAM ZKRATEK A POUŽITÝCH POJMŮ .....	3
3.	ÚVODNÍ USTANOVENÍ.....	3
4.	VYMEZENÍ ÚČELU A PŘEDMĚTU SMLOUVY .....	3
5.	PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN .....	3
6.	PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY SMLUVNÍCH STRAN .....	4
7.	NÁJEMNÉ.....	5
8.	OSTATNÍ UJEDNÁNÍ.....	7
9.	NÁHRADA ŠKODY .....	7
10.	LIBERACE .....	7
11.	KOMUNIKACE SMLUVNÍCH STRAN A ŘÍZENÍ SPOLUPRÁCE .....	8
12.	DORUČOVÁNÍ.....	8
13.	ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ.....	9
14.	DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY.....	9
15.	ZMĚNY SMLOUVY.....	9
16.	UKONČENÍ SMLOUVY A PRAVIDLA PŘI UKONČENÍ SMLOUVY.....	9
17.	SOUVISEJÍCÍ SMLOUVY .....	11
18.	ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ .....	11
19.	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	11
	Příloha č. 1 – Seznam zkratk a použitých pojmů .....	13
	Příloha č. 2 – Předmět nájmu .....	15
	Příloha č. 3 – Cenový výměr.....	16
	Příloha č. 4 – Způsob řešení sporů.....	17

## 2. SEZNAM ZKRATEK A POUŽITÝCH POJMŮ

- 2.1 Není-li uvedeno jinak, pak v textu Smlouvy i v Přílohách Smlouvy, mají slova uvozená velkým písmenem význam uvedený v Příloze č. 1 Smlouvy.

## 3. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 3.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem administrativní budovy s č. p. 1689, která je součástí pozemku parc. č. 1545/2, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, na LV č. 6286, jakož i zařízení a movitých věcí tam umístěných (dále jen „**Nemovitost**“).

## 4. VYMEZENÍ ÚČELU A PŘEDMĚTU SMLOUVY

- 4.1 Účelem této Smlouvy je pronajmutí nebytových prostor ve shora uvedené Nemovitosti (dále jen „**Předmět nájmu**“), blíže vymezených v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 4.2 Nájemce je na základě této Smlouvy oprávněn užívat Předmět nájmu k administrativní činnosti související s předmětem jeho podnikatelské činnosti.
- 4.3 Nájemce je oprávněn k užívání Předmětu nájmu pro jiný než v odst. 4.1 Smlouvy vymezený účel pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

## 5. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1 Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy. Pronajímatel je v této souvislosti zejména povinen udržovat Předmět nájmu, vč. s ním souvisejícího zařízení, ve stavu způsobilém ke sjednanému způsobu užívání.
- 5.2 Nájemce je povinen platit Pronajímateli za nájem Předmětu nájmu Nájemné v souladu s touto Smlouvou.
- 5.3 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.4 Pronajímatel je dále povinen na své náklady provádět jinou než běžnou údržbu (vč. oprav) Předmětu nájmu, vč. s ním souvisejících zařízení. Jinou než běžnou údržbou se ve smyslu předchozí věty rozumí zejména údržba, která je nezbytná pro zajištění způsobilosti Předmětu nájmu k užívání dle této Smlouvy a jejíž nutnost má základ v přirozeném opotřebením Předmětu nájmu či na vůli Smluvních stran nezávislých poškození a změn.
- 5.5 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s účelem, pro který mu byl Předmět nájmu na základě této Smlouvy dán do nájmu.
- 5.6 Nájemce je povinen provádět na svůj náklad běžnou údržbu Předmětu nájmu, vč. s ním souvisejících zařízení, ke které není povinen Pronajímatel v souladu s odst. 5.4 této Smlouvy.
- 5.7 Nájemce je povinen řádně a včas oznamovat Pronajímateli potřebu provedení oprav či údržby, ke které je Pronajímatel v souladu s odst. 5.4 Smlouvy povinen. Nesplní-li Nájemce svou povinnost ve smyslu předchozí věty, odpovídá Pronajímateli za z toho vzniklou škodu.

- 5.8 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn v Předmětu nájmu provádět stavební či jiné změny, které by zasahovaly do stavebního uspořádání Předmětu nájmu nebo Nemovitosti jako celku nebo měnily jejich povahu. Souhlasí-li Pronajímatel s provedením stavebních či jiných změn ve smyslu předchozí věty, zavazuje se Nájemce po zániku této Smlouvy uvést Předmět nájmu do původního stavu, bez nároku na jakékoliv kompenzace ze strany Pronajímatele, pokud nebude písemným dodatkem k této Smlouvě (nebo v rámci uděleného písemného souhlasu Pronajímatele) dohodnuto jinak.
- 5.9 Nájemce je povinen předložit dokumentaci související s požadovanými stavebními či jinými změnami Předmětu nájmu ve smyslu odst. 5.8 Smlouvy v takové formě, aby Pronajímatel mohl na jejím základě potřebu takových úprav kvalifikovaně posoudit a vystavit souhlas a aby bylo podle takovéto dokumentace možné kontrolovat dodržení podmínek souhlasu Nájemcem. V případě, že Pronajímatel povolí Nájemci provést určité změny na Předmětu nájmu, bude Nájemce, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak (a oznámí-li Pronajímatel Nájemci, že trvá na dozoru jím schváleného konzultanta, jakož i schválení konkrétní osoby takového konzultanta), takové změny provádět pod dozorem konzultanta schváleného Pronajímatelem za účelem kontroly kvality prací a jejich případného souladu s příslušným stavebním povolením. Odměna tohoto konzultanta v přiměřené výši bude hrazena Nájemcem. Pronajímatel není povinen osobu konzultanta za účelem dozoru požadovat a v takovém případě ani schvalovat a Nájemci oznámit - v takovém případě bude Nájemce postupovat v souladu s odsouhlasenou dokumentací.
- 5.10 V případě, že budou stavební nebo jiné změny Předmětu nájmu ve smyslu odst. 5.8 Smlouvy odsouhlaseny Pronajímatelem, zajistí si Nájemce veškerá nutná povolení, souhlasy a stanoviska, která budou vyžadována příslušnými právními předpisy a příslušnými úřady v souvislosti s prováděním těchto úprav, přičemž změny a úpravy budou provedeny na náklady Nájemce. Při zajišťování povolení, souhlasů a stanovisek je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci nutnou součinnost.
- 5.11 Nájemce dále odpovídá za škodu způsobenou na Předmětu nájmu, vč. s ním souvisejícího zařízení, v důsledku činnosti Nájemce, a to vč. činnosti všech jeho zaměstnanců či třetích osob, jimž Nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu, jdoucí nad rámec běžného způsobu užívání Předmětu nájmu.
- 5.12 Pronajímatel je povinen zajistit pojištění Nemovitosti, v níž se nachází Předmět nájmu, proti živelným nebezpečím a katastrofám. Vyjma povinnosti dle předchozí věty není Pronajímatel na základě této Smlouvy povinen Nemovitost nebo Předmět nájmu pojistit.

## 6. PROHLÁŠENÍ A ZÁRUKY SMLUVNÍCH STRAN

- 6.1 Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu neváznou žádná práva třetích osob, pokud nejsou výslovně uvedena v této Smlouvě či na příslušném listu vlastnictví k Nemovitosti. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že Předmět nájmu není k okamžiku uzavření této Smlouvy propachtován či pronajat třetí osobě a není mu známo ničeho, co by mohlo Nájemce v užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou omezovat.
- 6.2 Pronajímatel a Nájemce dále prohlašují, že:

- 6.2.1 jsou právníckými osobami řádně založenými a existujícími podle českého právního řádu;
- 6.2.2 splňují veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené;
- 6.2.3 jsou oprávněni tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

## 7. NÁJEMNÉ

### *Obecně k Nájemnému*

- 7.1 Výše Nájemného za pronájem Předmětu nájmu, vč. výše a určení plateb za veškeré služby s Předmětem nájmu spojené pro rok 2019 jsou uvedeny v Příloze č. 3 této Smlouvy (Cenový výměr).
- 7.2 Pronajímatel je oprávněn před nabytím účinnosti této Smlouvy upravit Přílohu č. 3 této Smlouvy (Cenový výměr), a to jednostranným písemným oznámením, doručeným Nájemci nejpozději do 30. 11. 2018. Pokud této možnosti Pronajímatel využije, nahrazuje takto upravená Příloha č. 3 této Smlouvy (Cenový výměr) Přílohu č. 3 této Smlouvy (Cenový výměr) ve znění platném k datu podpisu této Smlouvy bez dalšího.
- 7.3 Nájemné je sjednáno bez DPH, která bude k Nájemnému připočtena v příslušné zákonné výši. Dojde-li ke změně právních předpisů upravujících placení DPH, bude nájemné dále placeno v souladu s takto změněnými právními předpisy. Dojde-li k jiné změně právní úpravy či objektivních skutečností ovlivňujících platbu Nájemného, zavazují se obě Smluvní strany navzájem se o této skutečnosti písemně informovat a poskytnout si potřebnou součinnost k úpravě Smlouvy v návaznosti na dané změny.
- 7.4 Smluvní strany se dohodly, že Nájemné ve smyslu odst. 7.1 a odst. 7.2 Smlouvy bude Nájemce hradit Pronajímateli na měsíční bázi, a to tak, že 1/12 (slovy: jedna dvanáctina) Nájemného bude Pronajímateli vyplacena vždy měsíčně zpětně.
- 7.5 V případě skončení nájmu v důsledku zániku této Smlouvy některým ze způsobů uvedených v čl. 16 Smlouvy je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli Nájemné za celý poslední kalendářní měsíc, ve kterém nájem trval, a to i přesto, že Smlouva zanikla před koncem tohoto kalendářního měsíce.
- 7.6 Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že se Předmět nájmu stane dočasně nezpůsobilým k užívání pro sjednaný účel nájmu, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z Nájemného. Toto ustanovení se však nevztahuje na případy, kdy nezpůsobilost Předmětu nájmu zaviní Nájemce.

### *Úprava Nájemného*

- 7.7 Smluvní strany se dohodly, že výši Nájemného pro následující roky počínaje rokem 2020 oznámí Pronajímatel Nájemci, a to vždy do 31. 12. daného roku trvání nájmu pro rok následující.

### *Úhrada Nájemného*

- 7.8 Nájemné bude Nájemcem hrazeno na základě písemných faktur – daňových dokladů vystavených Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou a řádně doručených Nájemci. Pronajímatel je povinen vystavit fakturu – daňový doklad k úhradě příslušné části Nájemného vždy do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů po uplynutí kalendářního měsíce, za který Pronajímateli vznikl na část Nájemného nárok.

- 7.9 Smluvní strany se dohodly, že nebude-li v konkrétním případě dohodnuto jinak, splatnost všech faktur – daňových dokladů bude činit alespoň 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů ode dne jejich doručení Nájemci. Pronajímatel je povinen odeslat fakturu – daňový doklad Nájemci nejpozději následující pracovní den po jejím vystavení.
- 7.10 Všechny faktury – daňové doklady musí splňovat náležitosti řádného daňového dokladu požadované zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, avšak výslovně vždy musí obsahovat následující údaje: označení Smluvních stran a jejich adresy, IČO, DIČ, údaj o tom, že vystavovatel faktury je zapsán v obchodním rejstříku včetně spisové značky, označení této Smlouvy, označení plnění, za něž je fakturováno, číslo faktury, den vystavení a lhůta splatnosti faktury, označení peněžního ústavu a číslo účtu, na který se má platit, fakturovanou částku, razítko a podpis oprávněné osoby.
- 7.11 Nájemné bude hrazeno bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený ve faktuře. Nájemce nebude povinen hradit Nájemné na jiný účet, než je bankovní účet Pronajímatele vedený u poskytovatele bankovních služeb v ČR, který správce daně v souladu s příslušnými právními předpisy zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup; pokud bude Pronajímatel požadovat úhradu Nájemného na jiný účet, Nájemce se nedostane do prodlení s úhradou, když Nájemné uhradí na bankovní účet Pronajímatele vedený u poskytovatele bankovních služeb v ČR, který správce daně v souladu s příslušnými právními předpisy zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup.
- 7.12 Zveřejní-li příslušný správce daně v souladu s § 106a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že Pronajímatel je nespolehlivým plátcem, nebo má-li být platba za zdanitelné plnění uskutečněné Pronajímatelem (plátcem DPH) v tuzemsku poskytnuta zcela nebo zčásti bezhotovostním převodem na účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko (§ 109 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů), je Nájemce oprávněn zadržet z každé fakturované platby za poskytnuté zdanitelné plnění daň z přidané hodnoty a tuto (aniž k tomu bude vyzván jako ručitel) uhradit za Pronajímatele přímo příslušnému správci daně.
- 7.13 Po provedení úhrady daně z přidané hodnoty příslušnému správci daně v souladu s tímto článkem je úhrada zdanitelného plnění Pronajímateli bez příslušné daně z přidané hodnoty (tj. pouze základu daně) považována za řádnou úhradu dle Smlouvy (tj. základu daně i výše daně z přidané hodnoty), a Pronajímateli nevzniká žádný nárok na úhradu případných úroků z prodlení, penále, náhrady škody nebo jakýchkoli dalších sankcí vůči Nájemci a to ani v případě, že by mu podobné sankce byly vyměřeny správcem daně.
- 7.14 Nebude-li faktura – daňový doklad obsahovat stanovené náležitosti nebo přílohy, nebo v ní nebudou správně uvedené údaje dle této Smlouvy, je Nájemce oprávněn ji vrátit ve lhůtě její splatnosti Pronajímateli. V takovém případě se přerušuje běh lhůty splatnosti a nová lhůta splatnosti počne běžet doručením opravené faktury.
- 7.15 Peněžitá částka se považuje za zaplacenou okamžikem jejího odepsání z účtu odesílatele ve prospěch účtu příjemce.
- 7.16 V případě prodlení kterékoliv Smluvní strany se zaplacením peněžité částky vzniká oprávněné straně nárok na úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý

i započatý den prodlení. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že se předchozí věta uplatní také v případě prodlení se zaplacením náhrady škody, na níž vznikl v souladu s čl. 9 Smlouvy některé Smluvní straně nárok. Tímto ustanovením není dotčen ani omezen nárok na náhradu vzniklé škody.

## 8. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

8.1 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel na základě této Smlouvy bude držet pro Nájemce volné kapacity telefonních linek, a to v rozsahu dle volných kapacit.

## 9. NÁHRADA ŠKODY

9.1 Smluvní strany jsou povinny počínat si při plnění Smlouvy takovým způsobem, aby nedocházelo ke vzniku škod na straně Nájemce, Pronajímatele nebo jakékoli jiné osoby. Škodou se pro účely tohoto článku rozumí jakákoli majetková, či nemajetková újma osoby dle předchozí věty, a to včetně ušlého zisku. Smluvní strany jsou povinny si navzájem bezodkladně oznamovat skutečnost, že poruší povinnosti dle této Smlouvy nebo že již k porušení takových povinností došlo.

9.2 Smluvní strana odpovídá druhé Smluvní straně za veškeré škody způsobené porušením této Smlouvy či povinností uložených Smluvní straně příslušnými právními předpisy.

9.3 Každá ze Smluvních stran je oprávněna požadovat náhradu škody i v případě, že se jedná o porušení povinnosti, v jehož důsledku byla Nájemci poskytnuta sleva z Nájemného ve smyslu odst. 7.6 Smlouvy, a to v celém rozsahu.

9.4 Smluvní strany se dohodly, že povinná Smluvní strana je povinna oprávněné Smluvní straně nahradit škodu ve smyslu tohoto čl. 9 Smlouvy do 30 (slovy: třiceti) dní ode dne, kdy byla povinné Smluvní straně doručena písemná výzva k úhradě škody specifikující konkrétní povinnost, k jejímuž porušení došlo i vyčíslení vzniklé škody, a to na účet oprávněné Smluvní strany uvedený v této písemné výzvě.

## 10. LIBERACE

10.1 Smluvní strana není odpovědná za porušení povinností vyplývajících ze Smlouvy a druhé Smluvní straně tak nevzniká z tohoto titulu nárok na náhradu škody ve smyslu čl. 9 této Smlouvy, jestliže:

10.1.1 prokáže, že jí ve splnění povinnosti ze Smlouvy dočasně nebo trvale zabránila událost vylučující odpovědnost ve smyslu § 2913 OZ (vyšší moc); nebo

10.1.2 k porušení povinnosti Smluvní stranou došlo v důsledku předchozího závažného porušení povinnosti dle této Smlouvy či právních předpisů druhou Smluvní stranou, jež způsobilo nemožnost splnění dané povinnosti; nebo

10.1.3 prokáže, že splněním povinnosti ze Smlouvy by se bezpodmínečně dopustila porušení právních předpisů nebo že došlo k takovým změnám právních předpisů, které mají přímý, či nepřímý vliv na možnost splnění povinnosti dotčenou Smluvní stranou; nebo

10.1.4 k porušení povinnosti Smluvní stranou došlo v příčinné souvislosti s porušením smluvní povinnosti druhé Smluvní strany, která jí plyne ze smluv uvedených v čl. 15 této Smlouvy.

- 10.2 Je-li dán některý z důvodů uvedených v odst. 10.1 Smlouvy, je Smluvní strana domáhající se liberace v takovém případě povinna písemně oznámit existenci tohoto důvodu druhé Smluvní straně bezodkladně, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) dnů od doručení výzvy druhé Smluvní strany k úhradě škody. Nesplní-li Smluvní strana svou povinnost dle předchozí věty, ztrácí možnost zbavit se své odpovědnosti za porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy.
- 10.3 Postup podle odst. 10.2 Smlouvy nezabavuje dotčenou Smluvní stranu povinnosti vyvinout veškeré úsilí ke splnění povinností vyplývajících z této Smlouvy, a to včetně provedení přiměřených opatření nezbytných k odstranění překážky předpokládané v odst. 10.1.1 Smlouvy.

## 11. KOMUNIKACE SMLUVNÍCH STRAN A ŘÍZENÍ SPOLUPRÁCE

- 11.1 Smluvní strany se dohodly, že vzájemná komunikace související s plněním této Smlouvy bude probíhat v závislosti na jejím obsahu a věcném zaměření vůči konkrétním osobám, o nichž se Pronajímatel a Nájemce písemně informují po uzavření této Smlouvy. Pronajímatel a Nájemce jsou oprávněni kdykoli jednostranným písemným oznámením změnit kontaktní osobu pro účely jejich vzájemné komunikace.
- 11.2 Pro obě Smluvní strany platí, že primární kontaktní osobou ve věci plnění této Smlouvy je provozně technický ředitel té které Smluvní strany.
- 11.3 Nájemce se zavazuje při komunikaci dle odst. 11.1 této Smlouvy zaslat též kopii příslušné zprávy či komunikace e-mailem na adresu [REDAKCE] Pronajímatel se zavazuje při komunikaci dle odst. 11.1 této Smlouvy zaslat též kopii příslušné zprávy či komunikace e-mailem na adresu [REDAKCE]. Nájemce i Pronajímatel jsou oprávněni kdykoli jednostranným písemným oznámením změnit e-mailovou adresu, na niž má být zasílána komunikace dle tohoto článku Smlouvy.

## 12. DORUČOVÁNÍ

- 12.1 Smluvní strany se dohodly, že vedle osobního doručování budou za účelem vzájemné komunikace související s plněním této Smlouvy využívat především e-mailovou komunikaci, popř. komunikaci telefonickou. Kontaktní informace na osoby oprávněné ke vzájemné komunikaci budou oznámeny dle čl. 11 této Smlouvy.
- 12.2 Smluvní strany se dohodly, že se odst. 12.1 této Smlouvy (a tedy ani odst. 11.3 této Smlouvy) neuplatní v případě výzvy k úhradě škody ve smyslu čl. 9. Smlouvy či výzev činěných Smluvními stranami dle čl. 16 této Smlouvy a v případě oznámení dle odst. 7.2 této Smlouvy, kdy se požaduje, aby Smluvní strana doručila příslušnou zprávu druhé Smluvní straně prostřednictvím datové schránky, popř. za využití poskytovatele poštovních služeb.
- 12.3 Pro účely doručení ve smyslu tohoto článku budou Smluvními stranami používány adresy Smluvních stran uvedené v obchodním rejstříku. Pro účely doručování Nájemci platí, že příslušná zpráva bude doručena (tzn. druhé vyhotovení této zprávy) též na adresu Teplice, Přítkovská 1689, PSČ: 415 50; pro vyloučení všech pochybností platí, že v takovém případě se zpráva považuje za doručenu Nájemci doručením na jeho adresu uvedenou v obchodním rejstříku.



### 13. ROZHODNÉ PRÁVO A ŘEŠENÍ SPORŮ

- 13.1 Tato Smlouva a práva a povinnosti z ní vyplývající se řídí českým právem. Otázky touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí především OZ a příslušnými právními předpisy souvisejícími.
- 13.2 Závazný způsob řešení veškerých sporů vznikajících z této Smlouvy a v souvislosti s ní je obsažen v Příloze č. 4 této Smlouvy. Smluvní strany se nicméně dohodly, že pokud hodnota předmětu sporu bude nižší než [REDAKCE] Kč (slovy: [REDAKCE] korun českých), bude spor primárně řešen jednáním Smluvních stran a způsob řešení sporů vznikajících z této Smlouvy a v souvislosti s ní dle Přílohy č. 4 této Smlouvy bude užit až v případě nedohody Smluvních stran.

### 14. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY

- 14.1 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu účinnosti Smlouvy o poskytování servisních činností.
- 14.2 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti okamžikem nabytí účinnosti Smlouvy o poskytování servisních činností s výjimkou ustanovení odst. 7.2 této Smlouvy, které nabývá účinnosti podpisem této Smlouvy oběma Smluvními stranami.

### 15. ZMĚNY SMLOUVY

- 15.1 Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou obou Smluvních stran ve formě číslovaných dodatků této Smlouvy, podepsaných za každou Smluvní stranu osobou nebo osobami oprávněnými jednat za Smluvní stranu.
- 15.2 Aniž by byl dotčen odst. 15.1 Smlouvy, tuto Smlouvu je možné měnit pouze v mezích a za dodržení podmínek stanovených ustanoveními právních předpisů upravujících zadávání veřejných zakázek v případech, bude-li jim zamýšlená změna Smlouvy podléhat.

### 16. UKONČENÍ SMLOUVY A PRAVIDLA PŘI UKONČENÍ SMLOUVY

- 16.1 Tato Smlouva zaniká z následujících důvodů:
- 16.1.1 zánikem Smlouvy o poskytování servisních činností dle odst. 14.1 Smlouvy;
  - 16.1.2 písemnou dohodou Smluvních stran, jejíž součástí je i vypořádání vzájemných závazků a pohledávek;
  - 16.1.3 výpovědí Smlouvy podanou jednou ze Smluvních stran pro některý z důvodů předpokládaných v této Smlouvě.
- 16.2 Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět Smlouvu bez udání důvodu. Smluvní strany se dohodly, že výpovědní doba se pro případ dle předchozí věty sjednává v délce 12 (slovy: dvanácti) měsíců a počíná běžet prvního dne kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, v němž byla písemná výpověď vypovídající Smluvní strany doručena druhé Smluvní straně.
- 16.3 Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět Smlouvu v případě, že:
- 16.3.1 [REDAKCE]

- [REDACTED];
- 16.3.2 Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou;
  - 16.3.3 Nájemce poškozuje Předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem;
  - 16.3.4 Nájemce přenechá Předmět nájmu k užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele;
  - 16.3.5 Nájemce provádí nebo provede stavební či jiné úpravy Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Pronajímatele;
  - 16.3.6 orgánem veřejné moci bylo rozhodnuto o odstranění Nemovitosti či některé její části nebo o jejích či její změně, a tyto změny brání užívání Předmětu nájmu.
- 16.4 Smluvní strany se dohodly, že výpovědní doba se pro případy dle odst. 16.3 a 16.5 Smlouvy sjednává v délce 3 (slovy: tři) měsíců a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla písemná výpověď vypovídající Smluvní strany doručena druhé Smluvní straně.
- 16.5 Nájemce je dále oprávněn vypovědět Smlouvu v případě, že:
- 16.5.1 Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k účelu nájmu dle této Smlouvy. Toto ustanovení se neuplatní v případě, kdy stav dle předchozí věty zavinil svým jednáním Nájemce;
  - 16.5.2 Pronajímatel zaviní, že Nájemce nebude moci řádně užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, pokud Pronajímatel nezjedná nápravu ani v dodatečně přiměřené lhůtě, kterou mu k tomu Nájemce poskytne v písemné výzvě ke splnění povinnosti, přičemž tato lhůta nesmí být kratší než 30 (slovy: třicet) dnů od doručení takovéto výzvy;
  - 16.5.3 Nájemce nebude souhlasit se stanovenou výší Nájemného pro další kalendářní rok, jak mu tuto určí Pronajímatel dle odst. 7.7 této Smlouvy a Smluvní strany nedosáhnou dohody na této výši ani v dodatečné lhůtě ne kratší než 60 (slovy: šedesát) dnů.
- 16.6 Nájemce je povinen v den skončení nájmu předat Pronajímateli Předmět nájmu řádně vyklizený, způsobilý k dalšími užívání a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení. Komponenty a zařízení, instalované při úpravách Předmětu nájmu prováděných Pronajímatelem nebo Nájemcem do Předmětu nájmu, zejména osvětlovací tělesa, sanitární zařízení, podlahové krytiny a žaluzie, budou při skončení nájmu ponechány Nájemcem bez nároku na náhradu na místě, nebude-li Pronajímatel požadovat jejich odstranění.
- 16.7 Zánik Smlouvy ve smyslu odst. 16.1 Smlouvy nemá vliv na následující práva a povinnosti Smluvních stran, které trvají také po zániku Smlouvy:
- 16.7.1 povinnost náhrady škody ve smyslu čl. 9 této Smlouvy;
  - 16.7.2 a taková, ze kterých zcela zřejmě vyplývá, že tato mají přetrvat i po zániku Smlouvy.

## 17. SOUVISEJÍCÍ SMLOUVY

- 17.1 Smluvní strany prohlašují, že mezi nimi došlo současně s touto Smlouvou k uzavření také následujících smluv:
- 17.1.1 Smlouvy o poskytování servisních činností;
  - 17.1.2 Rámcové smlouvy o dodávkách zboží;
  - 17.1.3 Smlouvy o poskytování služeb;
  - 17.1.4 Smlouvy o poskytování laboratorních služeb;
  - 17.1.5 Smlouvy o pachtu movitých věcí;
  - 17.1.6 Smlouvy o pachtu nemovitých věcí; a
  - 17.1.7 Smlouvy o poskytování IT kapacit.
- 17.2 Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je v souladu s čl. 14 této Smlouvy a ve smyslu ustanovení § 1727 OZ jednostranně závislá na Smlouvě o poskytování servisních činností. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany uvádějí, že Smlouva o poskytování servisních činností závislá na této Smlouvě ve smyslu § 1727 OZ není. Smluvní strany dále výslovně uvádějí, že tato Smlouva není závislá na smlouvách uvedených v odst. 17.1.2 až 17.1.7 této Smlouvy.

## 18. ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

- 18.1 Bude-li v rámci plnění této Smlouvy docházet ke zpracování osobních údajů, budou se Smluvní strany řídit separátní dohodou, která bude obecně řešit zpracování osobních údajů zpracovávaných ze strany Nájemce pro Pronajímatele a naopak.

## 19. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 19.1 Stane-li se jakákoliv část této Smlouvy neplatnou či neúčinnou, zbývající části zůstávají i nadále platné a účinné. V takovém případě se Smluvní strany zavazují neplatné či neúčinné ustanovení bez zbytečného odkladu nahradit ustanovením, které je svým účelem a povahou nejbližší takovému neplatnému či neúčinnému ustanovení.
- 19.2 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran o předmětu této Smlouvy.
- 19.3 Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit jakoukoliv svou pohledávku z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
- 19.4 Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 OZ. Smluvní strany se dále dohodly, že se na právní vztah vzniklý mezi nimi na základě této Smlouvy neuplatní ustanovení § 2208 odst. 2, § 2212 odst. 2 a § 2219 odst. 2 OZ
- 19.5 Smluvní strany prohlašují, že případné nevyužití jakéhokoli práva daného touto Smlouvou nebude považováno za vzdání se tohoto práva s účinky do budoucna.
- 19.6 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají vážně, dobrovolně, bez nátlaku a za nikoliv nápadně nevýhodných podmínek.
- 19.7 Seznam příloh, které jsou součástí Smlouvy:

Příloha č. 1: Seznam zkratk a použitých pojmů;

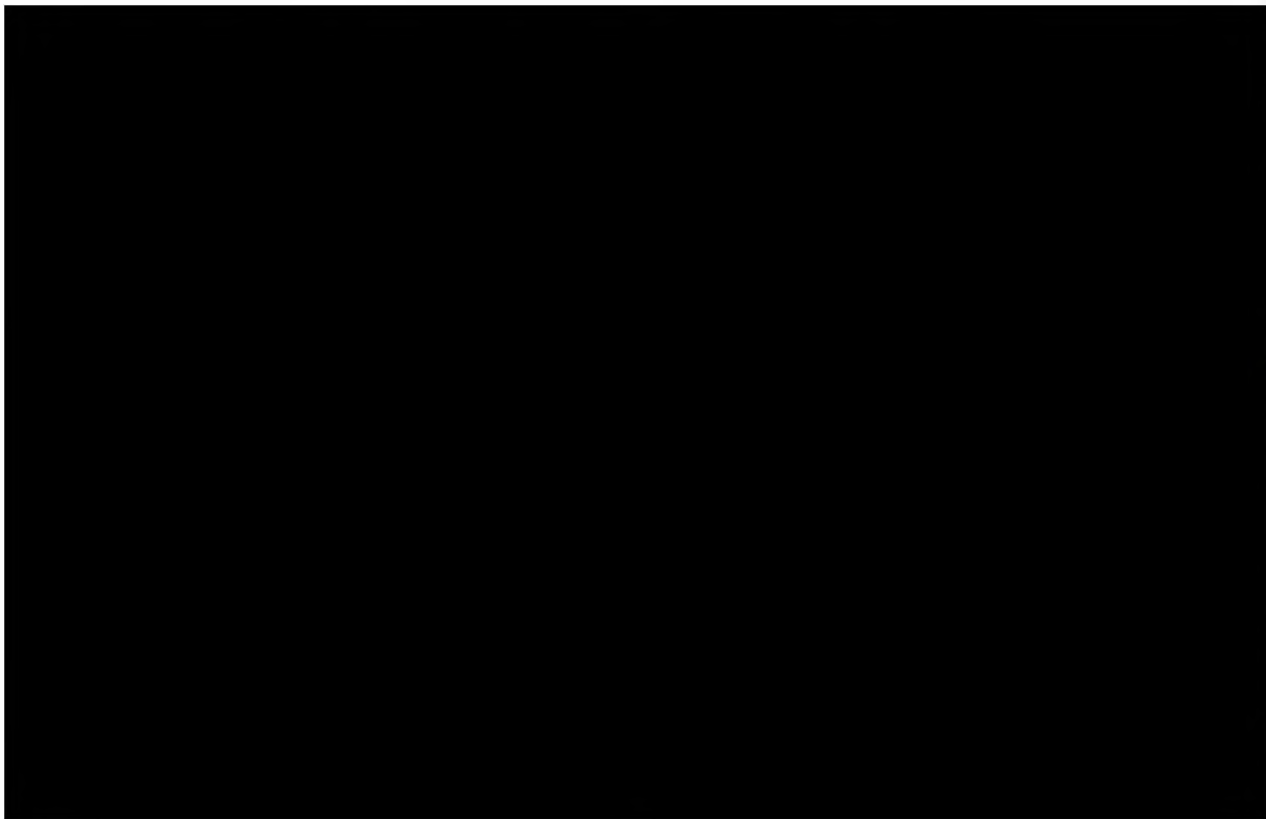
Příloha č. 2: Předmět nájmu;  
Příloha č. 3: Cenový výměr;  
Příloha č. 4: Způsob řešení sporů.

19.8 Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.

**Na důkaz čehož nyní oprávnění zástupci Smluvních stran připojili své podpisy k této Smlouvě v den uvedený níže.**

**Pronajímatel**

**Nájemce**



## Příloha č. 1 – Seznam zkratk a použitých pojmů

<b>Nemovitost</b>	Budova s č. p. 1689, která je součástí pozemku parc. č. 1545/2, to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, na LV č. 6286.
<b>OZ</b>	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
<b>Nájemné</b>	Nájemné za nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy.
<b>Nájemce</b>	<b>Severočeská servisní a.s.</b> se sídlem: Liberec, Liberec II – Nové Město, Pražská 150/34, PSČ: 460 01 IČO: 051 75 917, DIČ: CZ05175917 společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 2659.
<b>Pronajímatel</b>	<b>Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.</b> se sídlem: Teplice, Přítkovská 1689, PSČ: 415 50 IČO: 490 99 451, DIČ: CZ49099451 společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 465.
<b>Příloha</b>	Příloha této Smlouvy.
<b>Rámcová smlouva o dodávkách zboží</b>	Rámcová smlouva o dodávkách zboží uzavřená dne 24. 9. 2018 mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
<b>Smlouva</b>	Tato Smlouva o nájmu - Přítkovská.
<b>Smlouva o pachtu movitých věcí</b>	Smlouva o pachtu movitých věcí uzavřená dne 24. 9. 2018 mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
<b>Smlouva o pachtu nemovitých věcí</b>	Smlouva o pachtu nemovitých věcí uzavřená dne 24. 9. 2018 mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
<b>Smlouva o poskytování laboratorních služeb</b>	Smlouva o poskytování laboratorních služeb uzavřená dne 24. 9. 2018 mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
<b>Smlouva o poskytování IT kapacit</b>	Smlouva o poskytování IT kapacit uzavřená dne 24. 9. 2018 mezi Pronajímatelem a Nájemcem.

<b>Smlouva o poskytování servisních činností</b>	Smlouva o poskytování servisních činností uzavřená dne 24. 9. 2018 mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
<b>Smlouva o poskytování služeb</b>	Smlouva o poskytování služeb uzavřená dne 24. 9. 2018 mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
<b>Smluvní strana</b>	Jednotlivě Pronajímatel nebo Nájemce.
<b>Smluvní strany</b>	Společně Pronajímatel a Nájemce.

## Příloha č. 2 – Předmět nájmu

Patro	Označení místnosti	Kanceláře (m <sup>2</sup> )	Sklady a dílny (m <sup>2</sup> )
10	1002A	24,5	
10	1002C	4,9	
10	1007C	4,9	
10	ŘRaK	24,5	
8	801	49,0	
8	808	4,9	
8	810	12,3	
8	811	12,3	
7	711	24,5	
7	712	12,3	
7	713	24,5	
7	714	12,3	
6	601A	12,3	
6	602	4,9	
6	605A	12,3	
6	608	24,5	
6	609	19,6	
6	611	24,5	
3	301	24,5	
3	302	16,3	
3	306A	24,5	
3	306B	24,5	
3	307	24,5	
3	309	12,3	
3	310	24,5	
3	312	24,5	
3	313A	24,5	
3	313B	24,5	
3	zást. ŘCÚD	24,5	
3	305		17,3
3	314		25,0
3	sklad		16,0
2	202	24,5	
2	203	24,5	
1	106	24,5	
0	dílna - elektrikářská		103,5
0	dílna - truhlářská		69,3
	<b>Celkem</b>	<b>631,6</b>	<b>231,1</b>

## Příloha č. 3 – Cenový výměr

## Jednotkový přehled:

Položka	Jednotka	Cena bez DPH
Pronájem kanceláří	rok / m <sup>2</sup>	██████████ Kč
Služby související s pronájmem kanceláří	rok / m <sup>2</sup>	██████████ Kč
Pronájem skladů a dílen	rok / m <sup>2</sup>	██████████ Kč
Elektrická energie	rok / m <sup>2</sup>	██████████ Kč
Teplo	rok / m <sup>2</sup>	██████████ Kč
Spotřeba vody	rok / osoba	██████████ Kč

## Nájemné a jeho jednotlivé složky:

	Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/rok)	Roční platba (Kč bez DPH)	Měsíční platba (Kč bez DPH)
Pronájem kanceláří včetně služeb souvisejících s pronájmem kanceláří	██████████	██████████	██████████	██████████
Pronájem skladů a dílen	██████████	██████████	██████████	██████████

	Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena (Kč/rok)	Roční platba (Kč bez DPH)	Měsíční platba (Kč bez DPH)
Elektrická energie	██████████	██████████	██████████	██████████
Teplo	██████████	██████████	██████████	██████████

	Počet osob	Cena (Kč/rok)	Roční platba (Kč bez DPH)	Měsíční platba (Kč bez DPH)
Spotřeba vody	██████████	██████████	██████████	██████████

Nájemné - celková platba		Roční platba (Kč bez DPH)	Měsíční platba (Kč bez DPH)
		██████████	██████████



#### Příloha č. 4 – Způsob řešení sporů

1. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou, včetně sporů o její výklad či platnost, a usilovat o jejich vyřešení nejprve smírně prostřednictvím jednání oprávněných osob nebo pověřených zástupců. Pro tyto účely se Smluvní strany dohodly, že Smluvní strana, jež považuje určitou záležitost mající základ v této Smlouvě nebo souvislost s touto Smlouvou za spornou, je povinna písemně vyzvat druhou Smluvní stranu k jednání ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne, kdy se o existenci této sporné záležitosti dozvěděla nebo prokazatelně mohla dozvědět. Součástí výzvy ve smyslu předchozí věty poté musí být alespoň:
  - 1.1 stručné vylíčení sporné záležitosti;
  - 1.2 vymezení požadavku, který Smluvní strana z důvodu sporné záležitosti vznáší;
  - 1.3 stanovení lhůty k seznámení se s výzvou, která nesmí být kratší než (slovy: třicet) 30 dní ode dne doručení výzvy druhé Smluvní straně a v rámci které může druhá Smluvní strana poskytnout své vyjádření k výzvě;
  - 1.4 časové ohraničení, do kdy musí dojít k vyřešení sporu mezi Smluvními stranami, přičemž poslední den nesmí předcházet 15. (slovy: patnáctý) den ode dne uplynutí lhůty dle odst. 1.3 této Přílohy.
2. V případě, že nedojde k odstranění vzájemných sporů postupem podle odst. 1 této Přílohy, zavazují se Smluvní strany předložit spor kolegiu odborníků, a to ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne neúspěšného jednání ve smyslu odst. 1 této Přílohy, a v případě, že se jednání ve smyslu odst. 1 této Přílohy nekonalo, ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne, který byl ve smyslu odst. 1.4 této Přílohy stanoven jako den poslední pro smírné vyřešení sporu.
3. Spor je oprávněna ke kolegiu odborníků podat kterákoli Smluvní strana, a to ve formě písemné zprávy obsahující informace ve smyslu odst. 1.1 a 1.2 této Přílohy, jakož i stručnou informaci o výsledku případného jednání konaného ve smyslu dle odst. 1 této Přílohy. Smluvní strana je povinna písemnou zprávu ve smyslu předchozí věty doručit na adresu sídla příslušné společnosti uvedené v odst. 4 této Přílohy, dle dále uvedených pravidel.
4. Smluvní strany se dohodly, že kolegium odborníků bude tvořeno 4 (slovy: čtyřmi) osobami, které se rekrutují z řad následujících společností či jejich právních nástupců:
  - 4.1 [REDACTED];
  - 4.2 [REDACTED];

4.3

[REDACTED]

4.4

[REDACTED]

5. Smluvní strany se dohodly, že případy budou ve smyslu odst. 3 věty druhé této Přílohy předkládány společností uvedeným v odst. 4 této Přílohy na bázi rotace a to v pořadí v daném ustanovení uvedeném (tj. první případ bude předložen společnosti uvedené v odst. 4.1 této Přílohy, druhý případ bude předložen společnosti uvedené v odst. 4.2 této Přílohy atd.).
6. Kolegium odborníků je povinno o předloženém sporu rozhodnout nejpozději ve lhůtě [REDACTED] dnů ode dne doručení zprávy ve smyslu odst. 3 věty druhé této Přílohy. Způsob svého rozhodování si toto kolegium odborníků určuje dle svého uvážení. Smluvní strany se zavazují poskytnout kolegiu odborníků veškerou nezbytnou součinnost pro rozhodnutí předloženého sporu, zejména, nikoliv však výlučně, poskytnout kolegiu odborníků na výzvu nezbytné informace a dokumenty, popř. se na výzvu zúčastnit osobního jednání.
7. Smluvní strany se zavazují rozhodnutí kolegia odborníků respektovat. Tímto však není vyloučeno oprávnění Smluvních stran předložit spor k rozhodnutí příslušnému obecnému soudu. Smluvní strany v souladu s předchozí větou výslovně prohlašují, že v případě, kdy nedojde k odstranění vzájemných sporů ani postupem podle odst. 2 této Přílohy, budou všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní předloženy a rozhodovány příslušným obecným soudem.
8. Smluvní strany se dohodly, že náklady vzniklé v souvislosti s řešením sporů ve smyslu tohoto článku budou hrazeny na základě níže uvedených pravidel:
  - 8.1 odměnu členům kolegia odborníků hradí Smluvní strany společně na půl. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- 8.2 vlastní náklady na společná jednání Smluvních stran před kolegiem odborníků si hradí každá Smluvní strana zvlášť.