

**Nájemní smlouva č.11/2020**  
(pro nájem prostoru sloužícího podnikání)

Číslo smlouvy nájemce: 380/2020

**Článek 1**  
**Strany smlouvy**

**CHMEL-STAV, s.r.o.**

Sídlo: Dukelská 1271, 438 01 Žatec

IČ: 25441418

Zastoupena: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem pod spisovou značkou C 18533  
(dále jen "pronajímatel")

na straně jedné

a

**Dopravní společnost Ústeckého kraje, příspěvková organizace**

Sídlo: Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem 400 01

IČ: 062 31 292

DIČ: CZ0623292

Zastoupena: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, spisová značka Pr. vložka 1129  
(dále jen "nájemce")

na straně jedné

(strany sub 1.1. a 1.2. dále též označovány jako "strany této smlouvy").

**Článek 2**

Strany této smlouvy se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na této **nájemní smlouvě**.

**Článek 3**

**Předmět a účel smlouvy**

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a příslušnými právními předpisy.

**Článek 4**

**Předmět nájmu**

4.1 Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou jsou:

- parkovací místa pro 5 ks autobusů
- místnost pro řidiče
- garáž, sklad prostoru
- veřejné osvětlení
- kamerový systém vjezd, výjezdu
- ovladače na bránu 5x

## **Článek 5**

### **Účel nájmu**

- 5.1 Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu určeného v ustanovení čl. 4 této nájemní smlouvy nájemcem.
- 5.2 Předmět nájmu bude užíván výlučně k podnikatelské činnosti nájemce zapsané v živnostenském rejstříku.
- 5.3 Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení odst. 5.2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s právními předpisy.

## **Článek 6**

### **Přenechání předmětu nájmu**

- 6.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to pozemků, parc. č. 1463/1 a parc. č. 4490/1, zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Žatec obec Žatec, část obce Žatec, Katastrální území Žatec, na č. LV 8943.
- 6.2 viz příloha č. 1 snímek kopie katastrální mapy
- 6.3 Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a právními předpisy předmět nájmu nájemci, který se nachází na uvedeném území specifikovaném v odst. 6.1.
- 6.4 Nájemce přebírá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a právními předpisy předmět nájmu.

## **Článek 7**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

- 7.1 Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci nejpozději ke dni počátku nájmu podle této smlouvy, a to ve stavu, v jakém se předmět nájmu nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho ujednaného stavu, bude stvrzeno v písemném protokolu sepsaném smluvními stranami.
- 7.2 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 7.3 Obsahem povinnosti dle ustanovení odst. 7.2 je zejména zajištění dodávek elektrické energie, dále pak zajištění pěšího přístupu i přístupu vozidel nájemce a osob, které jsou v obchodně-právním nebo veřejnoprávním vztahu k nájemci, k budově, v níž se nalézá předmět nájmu. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal příslušným závazným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- 7.4 Pronajímatel, nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu samostatně, nebo spolu s jinou osobou oprávněnou, v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto pronajímatel neprodleně uvedomí nájemce ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
- 7.5 Pronajímatel odpovídá za poškození, zničení a ztrátu předmětů nacházejících se v majetku nájemce a umístěných oprávněně v předmětu nájmu, došlo-li k němu zaviněním pronajímatele.

- 7.6 Věci umístěné v předmětu nájmu nájemcem, zůstávají majetkem nájemce.
- 7.7 Pronajímatel zajišťuje na svůj účet a náklady veškeré revize či prohlídky související s předmětem nájmu, a to včetně pronajatého zařízení. Nájemce zajišťuje na svůj účet náklady spojené s běžným udržováním a opravami předmětu nájmu a jeho vybavení v rozsahu stanoveném analogicky ke stavu platnému do 31.12.2013 pro nájemce bytů podle nařízení vlády č.258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nebyly uvedeny v nařízení vlády č.258/1995 Sb., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

## **Článek 8**

### **Práva a povinnosti nájemce**

- 8.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 8.2 Nájemce je povinen hradit úplatu za užívání předmětu nájmu (nájemné) dle ujednání této smlouvy.
- 8.3 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle ujednání této smlouvy.
- 8.4 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemcem, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a umožnit jejich provedení, jakož i provedení jiných nezbytných oprav; jinak pronajímatel odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinnosti vznikla.
- 8.5 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních vlastnických, nájemních a jiných užívacích práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do vlastnických, nájemních a užívacích práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.
- 8.6 Nájemce odpovídá za poškození a zničení předmětu nájmu a za poškození, zničení a ztrátu věci pronajímatele, nalézajících se oprávněně v předmětu nájmu, došlo-li k němu zaviněním nájemce. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.
- 8.7 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.
- 8.8 Nájemce se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu veškeré bezpečnostní předpisy a předpisy týkající se požární ochrany. Pokud se v konkrétních případech nebude jednat o předpisy právní, zavazuje se nájemce takové předpisy dodržovat, jestliže s nimi byl nebo mohl být seznámen. Pokud vydá vlastník objektu, ve kterém se nalézá předmět nájmu, nebo jiná oprávněná osoba jiná nařízení související s požární ochranou a budou-li se týkat i činností provozovaných nájemcem, je nájemce povinen s nimi své zaměstnance nebo osoby vykonávající pro něho v předmětu nájmu činnost seznámit. Nájemce je pak povinen je v plné míře dodržovat a plnit z nich vyplývající povinnosti. V případě změny provozované činnosti je nájemce povinen pronajímateli oznámit takovou změnu a je-li to nutné, zajistit veškeré právní úkony související s jejím provozováním.
- 8.9 Nájemce je oprávněn užívat nebytové a venkovní prostory v souladu s jejich stavebním určením, k účelu uvedenému ve smlouvě a v následujícím rozsahu: každý kalendářní den od 00.00 hod. do 24.00 při respektování bezpečnostních a provozních opatření pronajímatele (zejména v noci a v mimopracovních dnech), se kterými byl nájemce seznámen.
- 8.10 Nájemce je povinen dodržovat v Areálu provozní řád viz předávací protokol.

## **Článek 9 Podnájem**

- 9.1 Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do užívání třetí osoby, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný souhlas pronajímatele. Tím není dotčeno užívání předmětu nájmu ze strany osob, které nájemce použije při své činnosti v předmětu nájmu.

## **Článek 10 Stavební a jiné úpravy**

- 10.1 Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek následujícího ujednání.
- 10.2 Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.
- 10.3 Ve sporném případě se má za to, že předchozí písemný souhlas pronajímatele vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
- 10.4 Předchozí písemný souhlas pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informace nájemce o firmě nájemce na předmětu nájmu.
- 10.5 Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k opotřebení vzniklému řádným užíváním a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele nebo k jejichž odstranění se při jejich vzniku zavázal.

## **Článek 11 Nájemné**

- 11.1 V souladu s ustanovením odst. 8.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 11.2 Nájemné činí za 1 parkovací místo pro autobus činí nájemné 1.300,-Kč x 5 autobusů měsíčně na vyznačených prostorách.

za místnost pro řidiče	2.000,- Kč
za garáž, sklad prostoru	14.000,- Kč
za veřejné osvětlení + kamerový systém	1.000,- Kč
Celkem	23.500,- Kč

Uvedená výše nájmu nezahrnuje DPH.

Zároveň bude vydáno 5 ks ovladačů na el.bránu – kauce 5.000,- Kč, která bude vrácena při odevzdání ovladačů.

- 11.3 Nájemné dle ustanovení odst. 11.2. se platí, počínaje od 01.02.2021 měsíčně v penězích na základě vystaveného účetního a daňového dokladu pronajímatelem na příslušný měsíc se splatností 14 dní od doručení nájemci. Pronajímatel je oprávněn jedenkrát ročně upravit výši nájemného v rozsahu průměrné roční inflace, a to podle údajů uveřejněných Českým statistickým úřadem.

## **Článek 12 Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem**

- 12.1 Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit za odběr elektrické energie, vody a odvádění vody za skutečný odběr měsíčně.
- 12.2 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu služby počínaje od 01.02.2021 měsíčně na základě vystaveného účetního a daňového dokladu pronajímatelem se splatností 14 dní od doručení nájemci.

**Článek 13**  
**Trvání smlouvy**

- 13.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, a to počínaje dnem podpisu této smlouvy.
- 13.2 Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní době tři měsíce, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Ustanovení § 2308 až 2315 občanského zákoníku se nepoužije.

**Článek 14**  
**Závěrečná ujednání**

- 14.1 Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
- 14.2 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
- 14.3 Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
- 14.4 Smluvní strany berou v oboustranném souhlasu na vědomí skutečnost, že se na tuto smlouvu vztahují povinnosti zveřejnění dle příslušných ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, dle zákona č. 340/2015 Sb., zákona o registru smluv, v platném znění, jakož i poskytnutí informací orgánům státní správy či samosprávy, soudům nebo jiným veřejným orgánům, budou-li vyžadovány v souladu s právními předpisy nebo touto smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že splnění povinnosti týkající se uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.
- Pokud se tak nestane, může smlouvu v registru uveřejnit pronajímatel.
- 14.5 Právní vztahy z této Smlouvy se řídí českým právem. Všechny spory, které vyplynou z této Smlouvy o nájmu dopravních prostředků, případně jejích dodatků nebo v souvislosti s nimi budou rozhodovány ve výlučné pravomoci soudů České republiky, jejichž příslušnost bude určena podle sídla Nájemce uvedeného v záhlaví této Smlouvy a podle právních předpisů České republiky.
- 14.6 Nedílnou součástí této smlouvy je i Příloha č. 1 s vyznačením území předmětu nájmu.

Za pronajímatele

Za nájemce

V Žatci, dne ..... 1.2.2021

V Ústí nad Labem, dne ..... 29.1.2021

CHMEL-STAV, s. r. o.

Dopravní společnost Ústeckého kraje,  
příspěvková organizace

