

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ

o pronájmu nebytových prostor

Správa železnic, státní organizace

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

se sídlem Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zastoupena: Ing. Radkem Makovcem, ředitelem Oblastního ředitelství Plzeň, na základě pověření č. 2720 ze dne 27. 5.2019

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx, číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

datová schránka: uccchjm

variabilní symbol: 6548102120

adresa pro doručování písemností: Správa železnic, státní organizace

Oblastní ředitelství Plzeň Sušická

1168/23 326 00 Plzeň

(dále jen „budoucí pronajímatel“)

a

ČR - Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, organizační složka státu

se sídlem: Lannova tř. 193/26, České Budějovice 6, 370 01

zastoupené: brig. gen. Mgr. Bc. Luděk Procházka, ředitel Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje

IČO; 75151511

DIČ: CZ75151511

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx, číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

datová schránka: eb8ai73

(dále jen „budoucí nájemce“)

(budoucí pronajímatel a budoucí nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají dle ust. §1785 - 1788 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
smlouvu o smlouvě budoucí následujícího znění:

I.

Předmět smlouvy

1. a) **Předmětem této smlouvy je závazek smluvních stran uzavřít v budoucnu smlouvu o pronájmu nebytových prostor v budově č. p. 119/4, obec České Budějovice, postavené na pozemku p. č. 190/3, k. ú. České Budějovice 6 a obci České Budějovice, zapsané na LV č. 3820 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrálního pracoviště České Budějovice, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: IC6000387715 o celkové výměře 468,49 m².**

Tabulka poskytovaných nebytových prostor:

Pořadové číslo místnosti	Název místnosti	Výměra v m ²
1. NP		
1.01	sklad	30,41
1.02	sklad	29,28
2. NP		
2.12.1.A	zádveří	4,80
2.12.1.B	chodba	5,00
2.12.2	kancelář vedoucích směn	18,60
2.12.3	šatna muži část A	42,00
2.13.3	šatna muži část B (vstupní)	11,20
2.14.3	šatna muži část C	24,80
2.14.2	umývárna muži	6,60
2.14.5	sprchy muži	7,00
2.13.7	chodba část A	35,20
2.14.7	chodba část B	13,90
2.13.8	příruční sklad	7,40
2.13.9	WC muži (kanceláře)	7,60
2.13.10	sklad zbraní a munice	9,10
2.13.11	serverovna	9,10
2.13.12	zádveří	6,00
2.13.13	sekretariát + pokuty	21,50
2.13.14	kancelář vedoucí	30,20
2.13.15	kancelář zástupce vedoucího	22,20
2.13.16	sklad	8,40
2.14.17	instruktážní místnost	53,90
2.20.6	WC muži	10,00
2.20.7	chodba část C	5,80

2.22.18	šatna ženy	27,30
2.22.19	WC + sprcha - ženy	5,00
2.22.20	úklid	1,10
2.06	schodišťový prostor + výtah	30,2 (50% užívání)
CELKEM		468,49

1, **b) Předmětem nájmu je část pozemku p. č. 190/3, katastrální území České Budějovice 6, v obci České Budějovice, se kterou pronajímatel hospodaří, přičemž pozemek je veden Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, inventurní číslo dle SAP IC 6000387730, přenechaná výměra 50 m² - 4x parkovací stání.**

2. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

II.

Termín uzavření smlouvy nájemní

- Smluvní strany se zavazují uzavřít nájemní smlouvu ve znění, jak je uvedeno níže do jednoho měsíce po kolaudaci výpravní budovy zst. České Budějovice, přičemž výše nájemného bude do nájemní smlouvy doplněna dle výpočtu uvedeného v čl. IV. této smlouvy o smlouvě budoucí.
- Budoucí pronajímatel vyzve druhou stranu písemně k uzavření nájemní smlouvy.

III.

Text smlouvy nájemní

--- text smlouvy nájemní-

Č. j.

Smlouva o nájmu nebytových prostor
VS

Správa železnic, státní organizace

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384 se sídlem Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00 IČO: 709 94 234 DIČ: CZ70994234

zastoupena: Ing. Radkem Makovcem, ředitelem Oblastního ředitelství Plzeň, na základě pověření č. 2720 ze dne 27. 5. 2019

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx, číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

datová schránka: uccchjm

variabilní symbol: 6548102120

*adresa pro doručování písemností: Správa železnic, státní organizace
Oblastní ředitelství Plzeň
Sušická 1168/23 326 00
Plzeň*

(dále jen „Pronajímatel“)

a

ČR - Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje, organizační složka státu

se sídlem: Lannova tř. 193/26, České Budějovice 6, 370 01

zastoupené: brig. gen. Mgr. Bc. Luděk Procházka, ředitel Krajského ředitelství policie Jihočeského kraje

IČO: 75151511

DIČ: CZ75151511

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx, číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

datová schránka: eb8ai73

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně též jen jako „Smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „Smlouva“) v souladu ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

I.

Předmět nájmu

1. a) Předmětem této smlouvy je závazek uzavřít smlouvu nájemní na pronájem nebytových prostor budovy č. p. 119/4, obec České Budějovice, postavené na pozemku p. č. 190/3, k. ú. České Budějovice 6, zapsané na LV č. 3820 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrálního pracoviště České Budějovice, inventurní číslo budovy pronajímatele dle SAP: IC6000387715. Celková přenechaná výměra činí 468,49 m²:

Tabulka poskytovaných nebytových prostor:

Pořadové číslo místnosti	Název místnosti	Výměra v m ²
1. NP		
1.01	sklad	30,41
1.02	sklad	29,28
2. NP		
2.12.1.A	zádveří	4,80
2.12.1.B	chodba	5,00
2.12.2	kancelář vedoucích směn	18,60
2.12.3	šatna muži část A	42,00
2.13.3	šatna muži část B (vstupní)	11,20
2.14.3	šatna muži část C	24,80
2.14.2	umývárna muži	6,60
2.14.5	sprchy muži	7,00
2.13.7	chodba část A	35,20
2.14.7	chodba část B	13,90

2.13.8	příruční sklad	7,40
2.13.9	WC muži (kanceláře)	7,60
2.13.10	sklad zbraní a munice	9,10
2.13.11	serverovna	9,10
2.13.12	zádveří	6,00
2.13.13	sekretariát + pokuty	21,50
2.13.14	kancelář vedoucí	30,20
2.13.15	kancelář zástupce vedoucího	22,20
2.13.16	sklad	8,40
2.14.17	instruktážní místnost	53,90
2.20.6	WC muži	10,00
2.20.7	chodba část C	5,80
2.22.18	šatna ženy	27,30
2.22.19	WC + sprcha - ženy	5,00
2.22.20	úklid	1,10
2.06	schodišťový prostor + výtah	15,1 (50% užívání)
CELKEM		468,49

1. b) Předmětem nájmu je část pozemku p. č. 190/3, katastrální území České Budějovice 6, v obci České Budějovice, se kterou pronajímatel hospodaří, přičemž pozemek je veden Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště České Budějovice, inventurní číslo dle SAP IC 6000387730, přenechaná výměra 50 m² -4x parkovací stání.
(dále jen „Předmět nájmu“)

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu stavby, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 1.

3. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly. Stav Předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí Předmětu nájmu, který bude v den předání podepsán zástupcem Nájemce a správcem majetku Pronajímatele. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej Nájemce a správce majetku.

4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.

5. Správcovskou činnost vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: Oblastní ředitelství Plzeň, Sušická 1168/23, 326 00 Plzeň (dále jen „Správce majetku“)

II. Účel nájmu

1. Nájemce plní činnosti v oblasti veřejného pořádku a bezpečnosti a je součástí IZS.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

- služebna policie ČR - oddělení hlídkové služby ÚO České Budějovice

- 4x parkovací stání služebních aut policie

a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

!/ případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. bod 1. a) této smlouvy nájemné ve výši:

...,- Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem

(slovy:... korun českých)

2. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. bod 1. b) této smlouvy nájemné ve výši **61,- Kč/m²/rok bez DPH**, dle § 10 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a Výměru Ministerstva financí č. 01/2020 ze dne 17. prosince 2019, účinným od 1. 1. 2020:

3.050- Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem

(slovy: tři tisíce padesát korun českých)

3. Celkové základní roční nájemné ve výši **...,- Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných pololetních splátkách, a to vždy 15. dne daného pololetí** na účet pronajímatele vedený u xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pod variabilním symbolem dle splátkového kalendáře. První splátkový kalendář zašle Pronajímatel Nájemci po uzavření smlouvy.

První neperiodická splátka nájmu bude splatná do 60-ti dnů od účinnosti této nájemní smlouvy.

5. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1) občanského zákoníku, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

6. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.

7. V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského. Pronajímatel má právo na náhradu škody

vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.

8. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude Pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude Nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

9. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním Předmětu nájmu není součástí nájemného.

Pronajímatel bude nájemci zajišťovat dodávky níže uvedených služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu:

Teplná energie, vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadu - výše úhrad dle právních předpisů. Nájemce si zajistí po dohodě s pracovníkem oddělení ostatních energií a služeb Správy železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Plzeň kontakt: xxxxxxxx xxxxxxxx, T: xxx xxx xxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxx, uzavření samostatné smlouvy o dodávkách energií. Ze strany Nájemce smlouvu týkající se tepelné energie uzavře a bude za ni zodpovědný technický pracovník xxxxxxxx, tel. xxx xxx xxx, e-mail: xxxxxxxxxxxx (OSČ) a smlouvu týkající se vodného a stočného dále pak smlouvu o likvidaci odpadu uzavře a bude za ni zodpovědný referent životního prostředí xxxxxxxx, tel. xxx xxx xxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxx (OSČ).

Elektrická energie - výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ). Nájemce si zajistí po dohodě s pracovníkem oddělení elektrické energie Správy železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Plzeň kontakt: xxxxxxxxxxxx, T: xxx xxx xxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, uzavření samostatné smlouvy o dodávce el. energie. Ze strany Nájemce smlouvu týkající se elektrické energie uzavře a bude za ni zodpovědný technický pracovník xxxxxxxxxxxx, tel. xxx xxx xxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxx(OSČ).

Smlouvy na služby dle tohoto odstavce budou uzavřeny samostatně a to nejpozději do 30 dnů od účinnosti nájemní smlouvy.

V případě, že nájemce bude po písemné upomínce 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za výše uvedené služby (tj. např. elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od poskytnutých dodávek za služby.

10. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Smlouvy s dodavatelem na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje Nájemce uzavřít před započítáním odběrů a do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy předložit kopie smluv Pronajímateli zastoupenému správcem majetku. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií I přes urgenci Pronajímatele může být považováno za zvláště závažný způsob porušení povinností a pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby.

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za výše uvedené služby (tj. např. elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má Pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od poskytnutých dodávek za služby.

11. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, (tj. např. prašnost, hlučnost, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

12. Dojde-li v době trvání nájmu ke změně nájemného na základě cenového předpisu, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, má pronajímatel právo upravit sjednanou maximální výši ročního nájemného v souladu s příslušným cenovým předpisem od jeho účinnosti. Tuto změnu promítne pronajímatel do splátkového kalendáře, který zašle nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání Předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen po předchozí dohodě umožnit bezplatný vstup do Předmětu nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům Pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv, kontroly dodržování povinností nájemce a kontroly stavu Předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí Předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu, pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodloužení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Pro běh výpovědní doby platí v takovém případě čl. VI. odst. 4 smlouvy.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je dohodou stran omezena jedním násobkem měsíčního nájemného. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku majícího původ v omezení nájemních práv z důvodů uvedených v tomto článku.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži odborně, s náležitou péčí a způsobem neohrožujícím a s minimálními imisemi níže uvedenou údržbu a opravy na předmětu nájmu (nalézají-li se v předmětu nájmu nebo jsou jeho součástí):

a) podle věcného vymezení

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
- výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajímaný předmět nájmu;
- výměny sifonů;
- opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
- opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ústředního topení);
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace;

- běžnou údržbou a opravnou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce a jejich čištění.

b) podle výše nákladů

- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují též další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 40. 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;

V případě pochybností o tom, že náklady na údržbu Předmětu nájmu jsou pouze k tíži Nájemce, sjednávají Smluvní strany, že tyto výdaje Nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odst. 15 tohoto článku.

5. Nájemce je povinen zajišťovat údržbu a opravy na Předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

6. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku písemně nedohodne jinak.

7. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k Předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany u souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

8. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, pevnými a tekutými odpady.

9. Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

10. Na vyžádání Pronajímatele je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.

11. Jsou-li technická zařízení Předmětem nájmu, je Nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

12. Pronajímatel zajistí odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrotechnické kontroly a revize pronajatých technických zařízení ve vlastnictví či správě Pronajímatele a zajistí odstranění případných zjištěných závad. Tyto náklady budou účtovány Nájemci, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

13. Nájemce je dále povinen na výzvu Pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví Nájemce.

14. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v odst. 4 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v předmětu nájmu dle této smlouvy, zejména pak v prostoru staveb vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí dodatku bude i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

15. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. II. odst. 14 smlouvy - jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrorevizích. Nájemci nevzniká v případě ukončení nájmu právo uplatnit na pronajímateli nárok dle ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

16. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

17. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost i/ předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele a ostatních nájemců v budově, v níž se nachází předmět nájmu.

18. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

19. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nese Pronajímatel odpovědnost.

20. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s Pronajímatelem.

21. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid Předmětu nájmu. Vyjma společných prostor (výtah, schodiště), jejichž úklid zajišťuje Pronajímatel a vynaložené náklady na tento prostor budou předmětem vyúčtování služeb nájemci.

22. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. O těchto změnách se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, který bude obsahovat oboustranně odsouhlasené řešení těchto změn. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

23. Nájemce je povinen počínat si při užívání Předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno Pronajímatele.

24. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstupovat do Předmětu nájmu během otevíracích hodin nájemce za účelem kontroly předmětu nájmu a plnění smluvních povinností nájemce. Mimo běžnou otevírací dobu je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu jen v neodkladných záležitostech, zejména při nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, ve věci zajištění bezpečnosti osob a majetku apod. a to i bez předchozího svolení nájemce, jestliže není možné kontaktovat nikoho z pověřených osob nájemce. Pro takovýto případ je nájemce povinen uložit u pronajímatele nebo jím pověřené osoby klíče, přístupové karty či kódy do předmětu nájmu a určit své kontaktní osoby, na které se může pronajímatel obrátit v případě krizové situace. Pronajímatel se zavazuje uchovávat klíče, přístupové karty či kódy v zapečetěné obálce tak, aby nemohlo dojít k jejich zneužití.

25. Pokud nájemce nesplní některou ze svých povinností stanovených touto smlouvou, pronajímatel je oprávněn zajistit splnění takové povinnosti sám na účet nájemce, jestliže nedojde k plnění ze strany nájemce ani do 10 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě.

26. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.

V. Kontaktní osoby

1. Kontaktní osoby ve věcech provozních:

Nájemce:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tel. xxx xxx xxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pronajímatel:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tel. xxx xxx xxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2. Kontaktní osoby ve věcech smluvních

Pronajímatel:

Adresa pro doručování písemností: Oblastní ředitelství Plzeň Datová schránka: uccchjm

Kontaktní osoba: xxxxxxxxxxxxxxxx, oddělení obchodního využití majetku

Tel.: xxx xxx xxx

E-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nájemce:

Adresa pro doručování písemností: Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje
Datová schránka: eb8ai73

Kontaktní osoba: xxxxxxxxxxxxxxxx, oddělení správy nemovitého majetku

Tel.: xxx xxx xxx

E-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3. V případě jakýchkoliv změn v odst. 1 a 2. tohoto článku, jsou Smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně Informovat. Smluvní strany konstatují, že ke změně údajů podle tohoto článku není potřeba uzavírat dodatek k této Smlouvě a postačí pouze písemné sdělení druhé straně.

VI. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči Nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 3000,- Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav „v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy.

Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- Nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu a dalších smluv uvedených v čl. III odst. této smlouvy nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován),
- Nájemce dal bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu,
- Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,
- Nájemce neprovedl včasnou úhradu nájemného,
- Nájemce neprovedl včasnou úhradu zálohy za poskytnuté energie a služby.

VII.

Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od..... s 6 měsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu bez uvedení výpovědního důvodu i částečně tzn., že se skončení nájmu může vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem Předmětu nájmu.

Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto Smlouvou a občanským zákoníkem.

2. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že Nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této Smlouvy.

Za porušení smluvní povinnosti Nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu, o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce,
- nájemce poškodil dobré jméno pronajímatele.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v/ případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení).

4. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu. Smluvní strany se dohodly, že výpověď bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.

6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý Předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemci nenáleží žádná náhrada zhodnocení a interiérových úprav předmětu nájmu i v případě, že pronajímatel nebude požadovat uvedení předmětu nájmu do původního stavu. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Nevyklizení Předmětu nájmu nájemcem ve stanovené lhůtě nezakládá nájemci žádné právo na pokračování v nájmu.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou 1.500,- Kč/den.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

7. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 14 smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen. V souladu s čl. IV. odst. 15. pronajímateli nevzniká z tohoto titulu povinnost k úhradě nákladů nájemce na tyto úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Tato smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle výše uvedeného zákona, jestliže výše hodnoty jejího předmětu přesáhne 50.000 Kč bez daně z přidané hodnoty.

Zaslání smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Pronajímatel i nájemce. Pronajímatel se současně zavazuje informovat Nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy/dodatku bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku a s ID datové schránky nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň). Nebude-li tato smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není žádná ze smluvních stran oprávněna požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v této smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce této smlouvy, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní tajemství“), a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ustanovení § 3 odst. 1 ZRS.

Jestliže smluvní strana označí za své obchodní tajemství část obsahu smlouvy, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato smluvní strana odpovědnost, pokud by smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze stran smlouvu v registru smluv uveřejnila. S částmi smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením této smlouvy, nebude pronajímatel jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu takovým postupem vzniklou. Označením obchodního tajemství ve smyslu předchozí věty se rozumí doručení písemného oznámení druhé smluvní strany obsahujícího přesnou identifikaci dotčených částí smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Druhá smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své obchodní tajemství, naplňují současně všechny definiční znaky obchodního tajemství, tak jak je vymezeno v ustanovení § 504 občanského zákoníku, a zavazuje se neprodleně písemně sdělit pronajímateli skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky obchodního tajemství.

Osoby uzavírající tuto smlouvu za smluvní strany souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů, které jsou uvedeny ve smlouvě a jejích dodatcích, spolu se smlouvou v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou.

2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv, nejdříve však dnem protokolárního předání prostor nájemci.

4. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

6. Pokud by se kterékoli ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoli strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

7. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy

8. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, splátkový kalendář, změna bankovní účtu apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku) nebo datovou zprávou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li i tato zásilka vyzvednuta na poště do deseti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

9. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží každý jedno vyhotovení.

10. Bez ohledu na způsob ukončení této smlouvy zůstávají i po skončení nájemního vztahu platná ustanovení této smlouvy týkající se jistoty, smluvních pokut a nevypořádaných práv a povinností z této smlouvy vzniklých.

11. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel použil jeho osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady 2016/679 (GDPR) a související vnitrostátní právní úpravou pro účely sepsání této smlouvy a její zpracování v systému SAP a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.

Přílohy: č. 1 Situace - přístup k budově vč. vyznačení parkovacích státní

 č. 2 Půdorys s vyznačením místností

V Plzni dne

V Českých Budějovicích dne

Pronajímatel:

Nájemce:

Správa železnic, státní organizace
Oblastní ředitelství Plzeň Ing.
Radek Makovec ředitel

ČR Krajské ředitelství policie JČ kraje
brig. gen. Mgr. Bc. Luděk Procházka
ředitel Krajského ředitelství policie
Jihočeského kraje

**IV.
Určení výše nájemného ve smlouvě nájemní**

1. Smluvní strany sjednávají, že výše nájemného uvedeného v čl. III. bodu 1. smlouvy nájemní bude určena z částky **281 094,- Kč/rok + DPH** odpovídající nájemnému pro rok 2020, přičemž tato částka bude upravena pro rok, kdy bude smlouva nájemní uzavřena, dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů vždy za tolik započatých 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku), kolikrát takových 12 měsíců bylo započato od roku 2020, a to i opakovaně. Výsledná částka bude zaokrouhlena na celé koruny nahoru. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je vždy roční míra Inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ.

2. Smluvní strany sjednávají, že výše nájemného uvedeného v čl. III. bodu 3. smlouvy nájemní bude určena jako součet částek dle bodu 1. a bodu 2.

**V.
Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany se mohou dohodnout na změně této smlouvy, jak uvedeno v této smlouvě pouze písemně.
2. Tato smlouva se řídí českým právem.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel i budoucí nájemce obdrží každý jedno vyhotovení.

V Plzni dne 11. března 2021

V Českých Budějovicích dne 12. 4. 2021

Budoucí pronajímatel:

Budoucí nájemce:

Správa železnic, státní organizace
Oblastní ředitelství Plzeň
Ing. Radek Makovec

ČR-Krajské ředitelství policie Jč Kraje
brig. Gen. Mgr. Bc. Luděk Procházka
ředitel Krajského ředitelství Policie
Jihočeského kraje





