



243/HSM/2021-HSMH

Čj.: UZSVM/HSM/242/2021-HSMH

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,

za kterou právně jedná Ing. Jana Háková, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Semily na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v účinném znění

IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Sociální podnik TULIPAN s.r.o.

se sídlem Sokolská 113/8, 460 01 Liberec I – Staré Město,

který zastupuje Brigita Lanková, jednatelka

IČO: 05395526

zapsaný v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 38076

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

S M L O U V U

O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R

č.j. UZSVM/HSM/242/2021-HSMH

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

pozemek

parcela č. 120/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

zapsaná na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Semily, obec Semily v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Semily.

Součástí parcely č. 120/1 je budova č.p. 1 stojící na parcele č. 120/1.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě ustanovení čl. CXVII bodu 14. zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, příslušný s nemovitou věcí dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Ve shora uvedené budově se nacházejí prostory, které pronajímatel podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku státu č.j. UZSVM/HSM/1329/2019-HSMH ze dne 15. 7. 2019 vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující nebytové prostory v budově uvedené v Čl. I. odst.1:

pořadové číslo	název a číslo prostor	podlaží	výměra v m ²
1.	kancelář č. 110	2. nadzemní podlaží	22,70
2.	vstupní část kanceláře č. 110 (č. 110a)	2. nadzemní podlaží	6,00

Nájemce shora uvedené nebytové prostory do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplat. Umístění prostor je patrné z půdorysného plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy (Příloha č. 1).

Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: vestibul, chodby, schodiště, společná WC v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor. K přeúčtování nákladů na služby a media jsou do společných prostor započteny i místnosti určené k zabezpečení provozu budovy.

3. Shora uvedené nebytové prostory budou nájemcem užívány jako kancelář pro zajištění činnosti společnosti.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých nebytových prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
5. O faktickém předání a převzetí pronajatých nebytových prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajaté nebytové prostory v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajaté nebytové prostory se vším, co je třeba k řádnému užívání pronajatých nebytových prostor.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v Čl. II. odst. 2 této smlouvy se sjednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši Kč 25 830,-- ročně (6 457,50 Kč za období od 1. 3. 2021 do 31. 5. 2021).
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u České národní banky č. 19-7126511/0710, a to jednorázově do 15. 4. 2021.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol uvedený na pronajímatelem vystavené faktuře.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nájem v průběhu sjednané doby nájmu, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného nájemného.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1. 3. 2021 do 31. 5. 2021.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor (dále jen „služby“), zejména dodávky plynu za účelem vytápění a ohřevu teplé užitkové vody, dodávky elektrické energie, dodávky vody včetně odvodu odpadních a srážkových vod, úklid společných prostor budovy včetně případné desinfekce, deratizace a desinsekce, zimní údržbu dodavatelskou firmou, služby na údržbu společných prostor, odvoz a likvidaci komunálního odpadu (směsného i tříděného), fyzickou ostrahu, revize a odborné prohlídky technických zařízení (kotelna a plynová zařízení, elektroinstalace včetně vyhřívaného okapu, hromosvody, spalinové cesty, hydranty, hasicí přístroje), provoz výtahu (servis, údržba, revizní a inspekční prohlídky), které bude zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat.
2. Obě strany se dohodly, že telekomunikační služby, úklid pronajatých nebytových prostor a dodávky hygienického materiálu na společná WC si bude nájemce zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.
3. Nájemce bude náklady na dodávky vody včetně odvodu odpadních vod (vyjma srážkových) a odvoz a likvidaci komunálního odpadu nahrazovat pronajímateli v poměru počtu osob nájemce k celkovému počtu osob v budově. Informace o celkovém počtu osob v budově bude obsažena ve vyúčtování.
4. Nájemce bude ostatní náklady nahrazovat pronajímateli v poměru dle výměry na základě těchto náhradových pravidel:
 - dodávky plynu za účelem vytápění a ohřevu teplé užitkové vody v poměru celkové výměry vytápěných ploch nebytových prostor předaných nájemci k užívání včetně příslušné části společných prostor k celkové výměře vytápěných užívaných nespolečných a společných ploch budovy
 - dodávky elektrické energie, odvod srážkových vod, fyzickou ostrahu, úklid společných prostor budovy včetně případné desinfekce, deratizace a desinsekce, zimní údržbu dodavatelskou firmou, služby na údržbu společných prostor v poměru celkové výměry ploch nebytových prostor předaných nájemci k užívání včetně příslušné části společných prostor k celkové výměře veškerých užívaných nespolečných a společných ploch budovy
 - revize a odborné prohlídky technických zařízení (kotelna a plynová zařízení, elektroinstalace včetně vyhřívaného okapu, hromosvody, spalinové cesty, hydranty, hasicí přístroje), v poměru celkové výměry ploch nebytových prostor předaných nájemci k užívání včetně příslušné části společných prostor k celkové výměře veškerých ploch budovy snížené o plochu tunelu – krytu
 - provoz výtahu (servis, údržba, revizní a inspekční prohlídky) v poměru celkové výměry ploch nebytových prostor předaných nájemci k užívání k celkové výměře všech nespolečných užívaných ploch budovy vyjma 1.NP

Výměry ploch včetně koeficientů k rozúčtování služeb dle tohoto ustanovení k datu 1. 3. 2021 jsou součástí Přílohy č. 2 této nájemní smlouvy. O případných změnách v užívaných plochách včetně změn koeficientů bude nájemce písemně informován ve vyúčtování.

5. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb uvedených v Čl. V. odst. 1 za kalendářní měsíc zašle pronajímatel nájemci po obdržení dodavatelských faktur od poskytovatelů příslušných služeb. Nájemce uhradí vyúčtování (fakturu) do 14 dnů ode dne vystavení na účet pronajímatele.
6. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých nebytových prostorech, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých nebytových prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatých nebytových prostor. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých nebytových prostorech provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých nebytových prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých nebytových prostorech bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté nebytové prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvláště závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté nebytové prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté nebytové prostory udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých nebytových prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté nebytové prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté nebytové prostory nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých nebytových prostor, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání pronajatých nebytových prostor.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorům zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí čtrnáct dní a počne běžet prvním dnem následujícím po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých nebytových prostor zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých nebytových prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých nebytových prostorách kontrolovat. Nájemce na vlastní náklady zajišťuje a hradí revize vlastních elektrických přístrojů a zařízení dle platných norem a odpovídá za jejich bezpečnost. Zápisy o provedených revizích na požádání předloží pronajímateli.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých nebytových prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních skel, dveřních výplní apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých nebytových prostor, které sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých nebytových prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých nebytových prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů. V případě výměny zámku je nájemce povinen náhradní klíč předat pronajímateli k uložení.
12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté nebytové prostory.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých nebytových prostor i návštěvám nájemce.
14. Nájemce zajistí třídění odpadu dle jednotlivých druhů (papír, PET lahve, sklo, ostatní) a jejich odnášení do nádob určených pro příslušný druh odpadu.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle zákona č. 89/2012 Sb. (§ 2230) a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání pronajatých nebytových prostor nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu ke sjednanému datu a případné další užívání pronajatého nebytového prostoru nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce nebytové prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebenosti nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození pronajatých nebytových prostor, popř. nájemce pronajaté nebytové prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajaté nebytové prostory užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení pronajatých nebytových prostor, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nacházejí pronajaté nebytové prostory, odstraněna anebo přestavena tak, že brání

dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.

7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než 14 dní v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech uvedených v odst. 6. – 8. činí výpovědní doba čtrnáct dní a počne běžet prvním dnem následujícím po doručení písemné výpovědi.

Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak bezodkladně po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté nebytové prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. O faktickém předání a převzetí pronajatých nebytových prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné nebo platby za služby řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté nebytové prostory včas a řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10 % měsíčního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. XI.

1. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Tato smlouva nepodléhá uveřejnění v registru smluv v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 písm. h) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
4. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení Čl. V. odst. 4 tím není dotčeno.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Semilech dne: 17. 2. 2021

V Semilech dne: 18. 2.2021

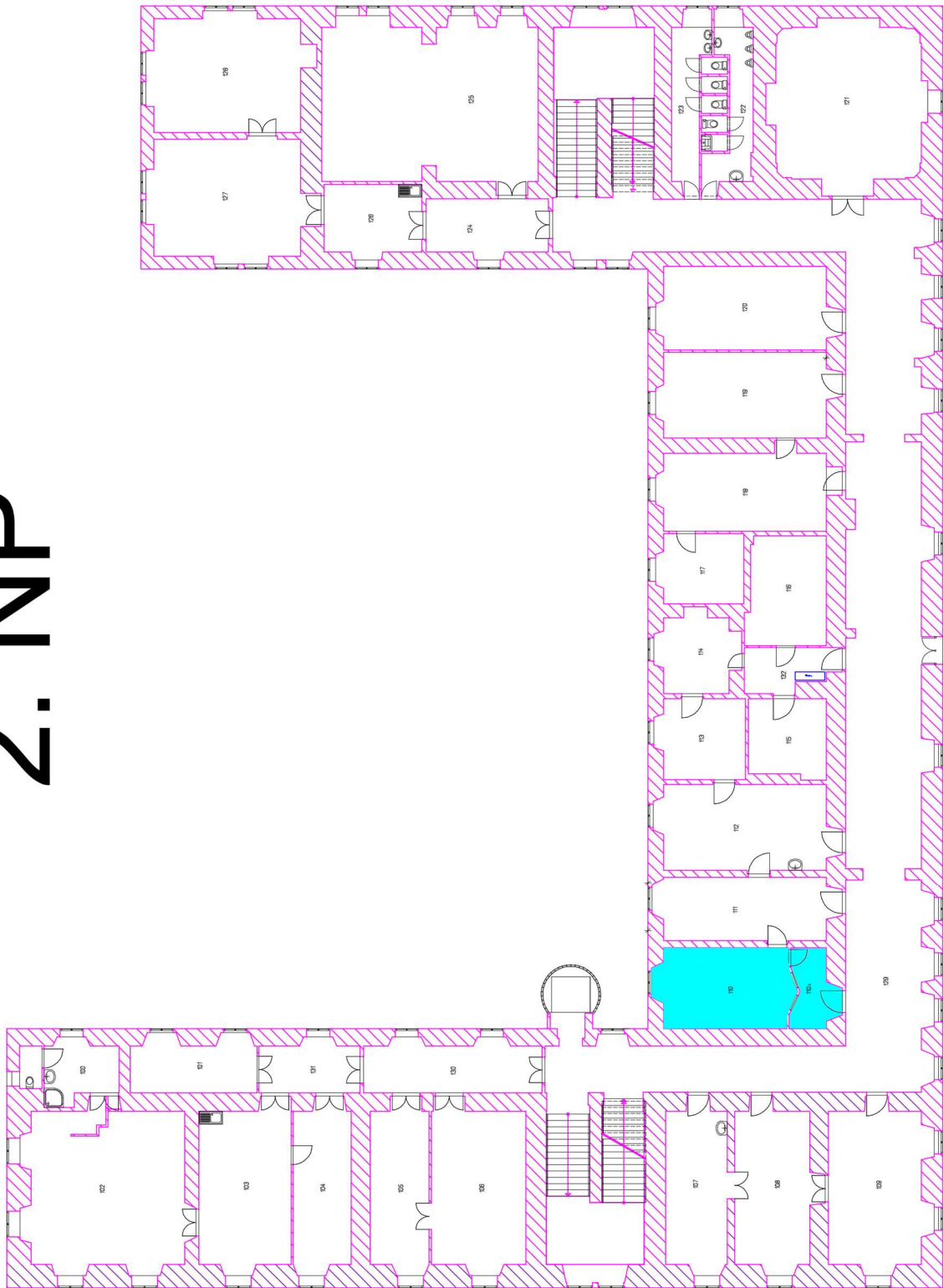
.....
Ing. Jana Háková
ředitelka
odboru Odloučené pracoviště Semily

.....
Brigita Lanková
jednatelka

Přílohy: Příloha č. 1 (1 list)
Příloha č. 2 (1 list)

2. NP

Příloha č.1



*Rozúčtování služeb dle výměry – koeficienty k. 1. 3. 2021
Přehled prostor (výměra budovy dle CRAB 4.369 m²)*

- nespolečné prostory užívané nájemcem 28,70 m² z toho vytápěné 28,70 m²
- společné prostory budovy celkem 1.620,4 m², podíl společných prostor připadající na nájemce 26,41 m²
- nespolečné prostory užívané všemi uživateli budovy 1 755,70 m²
- nespolečné prostory užívané všemi uživateli budovy vytápěné 1 724,10 m²
- nespolečné prostory užívané všemi uživateli budovy vyjma 1.NP 1 572,10 m²
- prostory budovy snížené o plochy tunelu – krytu 4.302,3 m²

Podíly na službách:

<i>komodita</i>	<i>propočet</i>	<i>koeficient</i>
<i>dodávky plynu za účelem vytápění a ohřevu teplé užitkové vody</i>	$(28,70 + 26,41) / (1724,10 + 1620,40)$	0,0165
<i>dodávky elektrické energie, odvod srážkových vod, fyzická ostraha, úklid společných prostor budovy včetně případné desinfekce, deratizace a desinsekce, zimní údržba dodavatelskou firmou, služby na údržbu společných prostor</i>	$(28,70 + 26,41) / (1755,70 + 1620,40)$	0,0163
<i>revize a odborné prohlídky technických zařízení (kotelna a plynová zařízení, elektroinstalace včetně vyhřívaného okapu, hromosvody, spalínové cesty, hydranty, hasicí přístroje)</i>	$(28,70 + 26,41) / 4 302,30$	0,0128
<i>provoz výtahu (servis, údržba, revizní a inspekční prohlídky)</i>	$28,70 / 1572,10$	0,0183

Přepočtený počet osob k 1. 3. 2021 činí 2.