

Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi

**Zařízením služeb pro Ministerstvo vnitra**, státní příspěvkovou organizací  
sídlem : Přípotoční 300/12, 101 01 Praha 10 – Vršovice  
IČ : 677 79 999, DIČ : CZ67779999, datová schránka : iazgiwe  
bankovní spojení : ČNB Praha, číslo účtu 30320881/0710  
zastoupenou : panem Mgr. Romanem Š v e j d o u , DiS., MPA, ředitelem

jako pronajímatelem na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

společností **Lázně Františkovy Lázně a.s.** zapsanou v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni pod spisovou značkou B 309  
sídlem : Jiráskova 17/19, 351 01 Františkovy Lázně  
IČ : 468 87 121, DIČ : CZ46887121, datová schránka : dxwewsb  
bankovní spojení : UniCredit Bank Czech Republic & Slovakia, a.s.,  
číslo účtu 502816034/2700  
zastoupenou : Ing. Josefem Ciglanským, generálním ředitelem společnosti

jako nájemcem na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavřena tato

# **n á j e m n í      s m l o u v a**

**dle ustanovení §§ 2201 a násl. občanského zákoníku a dle zákona č. 219/2000 Sb.,  
o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích**

## **I**

### **Předpoklady a východiska uzavření smlouvy**

Pronajímatel vyhlásil v listopadu 2021 veřejné výběrové řízení na nájem předmětných nebytových prostor specifikovaných dále v ujednání čl. II této smlouvy. Nabídka nájemce, která splňovala všechny požadované podmínky, byla v tomto výběrovém řízení vyhodnocena jako nejvýhodnější. Na základě těchto skutečností se uzavírá tato smlouva.

## II Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s majetkem České republiky – pozemkem parc. č. st. 49/3 o výměře 462 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je budova (ubytovací zařízení – lázeňský dům LUNA) č.p. 418, tedy nemovitostmi (nacházejícími se na adrese Jiráskova 418/12, Františkovy Lázně) zapsanými v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb na LV 999 pro katastrální území a obec Františkovy Lázně, okres Cheb.
2. Předmětem nájmu je 50 % (jedna polovina vzhledem k celku) nebytových prostor sklepa (nacházejícího se v 1. PP předmětné budovy) o podlahové ploše 27,00 m<sup>2</sup>.
3. Předmětné nebytové prostory jsou popsány ve znaleckém posudku (na stanovení obvyklého tržního nájemného za užívání předmětných prostor) č. 66A-3713A/2021 vypracovaném panem [REDACTED], znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti dne 7.11.2021, se kterým se nájemce důkladně seznámil, má jej k dispozici.
4. Součástí nájmu je i využívání 40ti % kapacity tepelného zařízení – výměňkové stanice sloužící pro výrobu tepla a TUV a zařízení pro měření dodávek tepla a TUV umístěných v předmětných nebytových prostorech.
5. Předmětné nebytové prostory včetně příslušné části kapacity technologického zařízení uvedeného v předcházejícím bodu 4 tohoto čl. II smlouvy pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti či stanoveného předmětu činnosti, přičemž toto ujednání má charakter rozhodnutí pronajímatele o dočasné nepotřebnosti hmotné věci dle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

## III Účel nájmu

Nájemce bude užívat předmětné nebytové prostory pro umístění a provoz (i prostřednictvím jiného k tomu oprávněného subjektu ; v současné době firma FONS spol. s r.o.) tepelného zařízení – výměňkové stanice sloužící výrobě tepla a TUV pro lázeňské domy Máj (č.p. 13) a Paříž (č.p. 48) ve Františkových Lázních, jakož i pro činnosti s tím souvisejícími.

## IV Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou osmi let počínaje dnem účinnosti smlouvy, která nastane zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, přičemž to zajistí pronajímatel.

2. Předčasně ukončit tuto smlouvu lze písemnou dohodou stran, výpovědí smlouvy či odstoupením od ní.
3. Obě strany mohou smlouvu kdykoliv vypovědět, a to i bez udání důvodu, přičemž výpovědní lhůta činí 6 měsíců počínaje prvním dnem měsíce následujícího po prokazatelném doručení písemné výpovědi druhé straně. V případě, že však předmět nájmu pozbude pro pronajímatele charakteru dočasné nepotřebnosti, činí výpovědní doba 1 měsíc s tím, že takový důvod výpovědi je pronajímatel povinen nájemci ve výpovědi sdělit, přičemž výpovědní lhůta počne běžet následující den po doručení písemné výpovědi druhé straně.
4. Od této smlouvy lze i odstoupit, a to v případě, že druhá strana smlouvu poruší zvlášť závažným způsobem. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a musí obsahovat specifikaci důvodu, tedy zvlášť závažného porušení smlouvy druhou stranou. Účinky odstoupení nastávají následující den po doručení druhé straně.
5. K poslednímu dni nájmu odevzdá nájemce vyklizené a uklizené předmětné nebytové prostory zpět pronajímateli ve stavu, v jakém je do svého užívání převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pro případ prodlení se sjednává smluvní pokuta v částce 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení.

## V

### Nájemné a úhrada za služby související s nájmem

1. Nájemné za užívání nebytových prostor dle ujednání čl. II bod 2 této smlouvy se sjednává ve výši (dle znaleckého posudku zmíněného v ujednání čl. II bod 3 této smlouvy a dle nabídky nájemce zmíněné v ujednání čl. I této smlouvy) 18.819,- Kč (bez DPH) ročně.
2. Úhrada za využívání příslušné kapacity tepelného zařízení – výměňkové stanice sloužící pro výrobu tepla a TUV a zařízení pro měření dodávek tepla a TUV dle ujednání čl. II bod č. 4 této smlouvy se sjednává ve stejné výši jako tomu bylo doposud (viz ujednání čl. VIII bod 1 této smlouvy), tedy v částce 16.880,- Kč ročně za využívání kapacity výměňkové stanice a v částce 3.840,- Kč ročně za využívání zařízení pro měření dodávek tepla a TUV, úhrnem tedy 20.720,- Kč ročně za využívání příslušné části (40%) celého předmětného technologického zařízení, s tím, že k této částce bude účtována i příslušná sazba DPH.
3. Nájemné dle ujednání čl. II bod 2 této smlouvy i úhradu za využívání příslušné kapacity technologického zařízení dle ujednání čl. II bod 4 této smlouvy bude nájemce platit společně bezhotovostním převodem pololetně předem (do dvacátého pátého dne prvního měsíce pololetí) vždy na podkladě pronajímatelem včas (nejméně 15 dnů před splatností) vystavené faktury s náležitostmi daňového dokladu. Období od účinnosti této smlouvy do 31.12.2021 se pro tyto účely stane součástí prvního pololetí roku 2022. Pro případ prodlení s touto společnou platbou se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,1 % z dlužné částky denně s tím, že zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody. Prodlení s úhradou i jen určité části společné platby delší než 60 dnů bude považováno za zvlášť závažný způsob porušení smlouvy ze strany nájemce dle ujednání čl. IV bod 4 této smlouvy.

4. Výše nájemného za užívání nebytových prostor dle ujednání bodu 1 tohoto čl. V smlouvy bude každoročně vždy k 1. lednu valorizována podle míry inflace (indexu spotřebitelských cen) za uplynulý rok vyhlášené Českým statistickým úřadem s tím, že novou výši nájemného sdělí pronajímatel nájemci vždy do 1. dubna každého roku. Byla-li by inflace nulová či došlo-li by k deflaci, výše nájemného se nemění. Úhrada za využívání příslušné kapacity tepelného zařízení – výměňkové stanice sloužící pro výrobu tepla a TUV a zařízení pro měření dodávek tepla a TUV dle ujednání bodu 2 tohoto čl. V smlouvy valorizaci nepodléhá.

## **VI**

### **Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv vyplývajících z této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen odstranit závady na předmětu nájmu, které by bránily řádnému užívání předmětných nebytových prostor a na které se nevztahuje ujednání následujícího čl. VII bod 1 této smlouvy.

## **VII**

### **Povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu a v souladu s touto smlouvou. Především je povinen zajišťovat průběžně na svůj náklad úklid a veškeré drobné opravy a běžnou údržbu, přičemž drobnou opravou se rozumí oprava s finančním limitem do 10.000,- Kč (bez DPH) v každém jednotlivém případě. Vstup do jiných prostor domu pronajímatele a jejich pohyb v nich je všem osobám nájemce a s ním spolupracujících přísně zakázán.
2. Nájemce je povinen důsledně dodržovat všechny platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy vztahující se k užívání předmětných nebytových prostor, se kterými byl důkladně seznámen již před zahájením užívání, přičemž tato povinnost se vztahuje jak na zaměstnance nájemce, tak i na všechny osoby, se kterými jakkoliv spolupracuje.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, jejichž provedení je povinností pronajímatele a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této signalizační povinnosti vznikne.
4. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze v souladu se všemi platnými právními předpisy a technickými normami.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmětné nebytové prostory ani žádnou jejich část do užívání jakékoliv jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani

formou společné činnosti, přičemž porušení tohoto ujednání se považuje za zvlášť závažné porušení smlouvy s následky dle ujednání čl. IV bod 4 této smlouvy.

**6.** Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele umísťovat v/na předmětných nebytových prostorách nápisy, označení apod.

**7.** Nájemce je povinen písemně informovat pronajímatele o všech změnách týkajících se jeho právního statutu, jakož i o všech dalších změnách, které by měly vliv na podmínky této smlouvy a na jejich plnění ze strany nájemce.

## VIII

### Závěrečná ujednání

**1.** Účinností této smlouvy se dohodou stran ukončuje účinnost dříve uzavřených smluv č.j.: ZSM-4-90/01-2014 ze dne 1.4.2014 ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 10.10.2018, která se týkala užívání identických nebytových prostor a smlouvy č.j.: ZSM-4-91/01-2014 též ze dne 1.4.2014 ve znění jejího dodatku č. 1 také ze dne 10.10.2018, která se týkala užívání 40 % kapacity technologického tepelného zařízení . Z toho důvodu, že nájemce předmětné nebytové prostory dobře zná, dlouhodobě (již od roku 2013) užívá, upouští strany od předání předmětných nebytových prostor na začátku nájmu dle této smlouvy a není ani třeba nájemce seznamovat s provozním řádem ani dalšími směrnicemi upravujícími provoz zařízení a domu; nájemce prohlašuje, že je se vším dokonale obeznámen a bude všechny podmínky a instrukce z nich vyplývající řádně dodržovat.

**2.** Měnit tuto smlouvu lze pouze formou písemných dodatků.

**3.** Smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích s platností originálu, z nich každá strana obdrží po dvou exemplářích

V Praze dne ..... 2021

Ve Františkových Lázních dne .... 2021

.....  
pronajímatel  
Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra  
Mgr. Roman Švejda, DiS., MPA  
ředitel

.....  
nájemce  
Lázně Františkovy Lázně a.s.  
Ing. Josef Ciglanský  
generální ředitel