

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Pronajímatel: Statutární město Ústí nad Labem
se sídlem: Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem
IČO: 000 81 531
zastoupené: PhDr. Ing. Petrem Nedvědickým, primátorem statutárního města Ústí nad Labem
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 3783930207/0100

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: Česká republika – Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje
Se sídlem: Horova 1340/10, 400 01 Ústí nad Labem
Zastoupená: plk. Ing. Romanem Vyskočilem, ředitelem HZS Ústeckého kraje
IČO: 70886300
Bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Ústí nad Labem
Číslo účtu: 76548881/0710
ID Datové schránky: **auyaa6n**

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor v souladu s ustanovením § 2201 a násl. občanského zákoníku

(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto Smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění Smlouvy:

I. Úvodní ustanovení

1. Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem pozemku parc. č. 1763, jehož součástí je stavba č.p. 1340, vše v katastrálním území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, jak zapsaného na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem (dále jen jako „nemovitost“).
2. Předmětem této Smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do nájmu předmět nájmu, jak je tento pojem vymezen níže v článku II této Smlouvy a závazek nájemce hradit za užívání předmětu nájmu nájemné a další platby spojené s nájmem či užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce bude využívat předmět nájmu jako administrativní budovu a sídlo Krajského ředitelství HZS Ústeckého kraje, a to zejména k výkonu činností organizační složky státu, HZS Ústeckého

kraje, a to ke sjednanému účelu a ve smyslu platné legislativy, způsobem sjednaným touto Smlouvou, nebo vyplývajícím pro něj z právních předpisů. Pokud by nájemce měl v úmyslu využívat předmět nájmu i k jinému účelu, pak je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

II. Předmět a účel nájmu

1. Touto Smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu, kterým je:
 - a) **správní budova č.p. 1340**, která je součástí pozemku p.č. 1763, kat. území Ústí nad Labem (dále též jen jako „**budova**“);
 - b) **pozemek** p.č. 1763 (dále jen jako „**pozemek**“);grafické vymezení budovy a pozemku je znázorněno v nákresu z katastrální mapy, který je **přílohou č. 1** této Smlouvy a tvoří její nedílnou součást (dále společně jen jako „**předmět nájmu**“).
2. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou**.
2. Nájem vyplývající z této Smlouvy může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z důvodů uvedených v této Smlouvě.
3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem či užíváním předmětu nájmu, pakliže se nejedná o případ, kdy prodlení na straně nájemce nastalo z důvodů stojících mimo něj, např. z důvodu neuvolnění finančních prostředků ze státního rozpočtu, nebo zásahu vyšší moci;
 - c) zřídil užívací právo k předmětu nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - d) nájemce opakovaně porušil některou z povinností této Smlouvy i přes předchozí písemné upozornění pronajímatele obsahující výzvu k nápravě;
 - e) provádí na předmětu nájmu stavební úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele;
 - f) či z důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě.

V případě prokazatelně oprávněné výpovědi pronajímatele z důvodů výše uvedených činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počítá se ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.

4. Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby v případě, pokud se v průběhu trvání nájmu ukáže, že předmět nájmu je bez zavinění pronajímatele nezpůsobilý k užívání pro sjednaný účel užívání po dobu delší než 3 (tři) měsíce, a tento stav nelze ani plněním povinností pronajímatele v přiměřené lhůtě napravit.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu také tehdy, zanikl-li na jeho straně důvod trvání této Smlouvy. Pro tento případ se smluvní strany dohodly na tříměsíční výpovědní době.
6. Skončí-li nájem, je nájemce povinen prostor vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, a to do 7 (sedmi) dnů ode dne zániku nájmu.

O vrácení předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli v termínu a ve stavu požadovaném touto Smlouvou:

- a) je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každý den prodlení, přičemž nárok pronajímatele na náhradu škody není tímto ujednáním dotčen;
- b) pronajímatel je oprávněn uvést předmět nájmu do původního stavu na náklady nájemce.

Toto ustanovení zůstává v platnosti i po ukončení Smlouvy, přičemž celková výše smluvní pokuty je omezena ve smyslu ustanovení § 2254 občanského zákoníku.

- 7. Pro doručování písemností smluvní strany sjednávají, že v případě, že si nájemce poštovní zásilku nevyzvedne nebo odmítne převzít, pokud mu byla zaslána na adresu (sídlo) uvedenou v této Smlouvě, a pokud pronajímateli nesdělí prokazatelně písemně změnu své adresy (sídla) uvedené v této smlouvě, poštovní zásilka se považuje za doručenou třetí den po jejím odeslání na adresu (sídlo) uvedenou v této Smlouvě, event. pronajímateli prokazatelně oznámenou.

IV. Nájemné

- 1. Smluvní strany ujednaly nájemné, jehož výše byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 5698-004/22 ze dne 05. 01. 2022 vyhotoveného Mgr. Otou Zemanem (dále jen „znalecký posudek“). Roční nájemné činí 932 040,- Kč (slovy: devět set třicet dva tisíc čtyřicet korun českých).

Nájemné bude hrazeno čtvrtletně ve výši 233 010,- Kč (slovy: dvě stě třicet tři tisíc deset korun českých).

Znalecký posudek tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Podle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájemné za užívání nebytových prostor ve stanovené výši osvobozeno od DPH. DPH tedy nebude nájemci účtováno.

- 2. Smluvní strany k výši nájemného sjednávají **inflační doložku**, na základě které je pronajímatel za trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného roku (počínaje 1. lednem 2023), oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 30. června daného roku, jinak toto právo zaniká.
- 3. Pronajímatel se zavazuje zajistit služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a sice dodávku vody. Nájemce se zavazuje hradit čtvrtletně za spotřebu vody úhradu zálohově ve výši 6 000,- Kč (slovy: šest tisíc korun českých) vždy do 15. dne prvního měsíce v daném čtvrtletí na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem č. 1177024187. Ve snaze předejít případným nesrovnalostem nájemce prohlašuje, že si je vědom, že je povinen zaplatit pronajímateli za poskytovaná plnění (dodávky vody) cenu dle platného ceníku příslušného dodavatele, vč. daně a ostatních poplatků či cen za související služby či další regulované platby vyúčtované dodavatelem pronajímateli.
- 4. Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dodávku elektrické energie, tepelné energie, odvoz odpadů vzniklého činností nájemce, úklid apod.) se nájemce zavazuje zajistit na své náklady.
- 5. Pronajímatel neodpovídá za škodu ani ušlý zisk vzniklý nájemci v důsledku přerušení dodávky služeb spojených s užíváním předmětu nájmu, pokud toto přerušení pronajímatel nezavinil.
- 6. Vyúčtování záloh za příslušné období je povinen pronajímatel doručit nájemci vždy nejpozději do 30 dnů ode dne doručení faktury dodavatele služeb. Pronajímatel se zavazuje vrátit

případný přeplatek do 30 dnů ode dne, kdy mu přeplatek bude vrácen příslušným dodavatelem na účet. Nájemce se zavazuje případný nedoplatek uhradit do 30 dnů od převzetí vyúčtování.

7. Nájemné bude nájemcem hrazeno čtvrtletně, vždy do 15. dne daného prvního měsíce čtvrtletí na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem č1177024184 .
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši 2 553,53 Kč/den za období od 11. 11. 2021 do uzavření této smlouvy, kdy nájemce předmět nájmu užíval bez smluvního ujednání. Nájemné za toto období bude pronajímateli uhrazeno na základě vystaveného dokladu do 60 dnů ode dne jeho doručení. Smluvní strany činí nesporným, že zaplacením této částky jsou všechny jejich závazky předcházející uzavření této Smlouvy, z této Smlouvy vyplývající či s ní související, vyrovnány.
9. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Toto ustanovení zůstává v platnosti i po ukončení Smlouvy.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci součinnost v záležitostech, které souvisí s užíváním předmětu nájmu ke sjednanému účelu.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce vyplývajících mu z této smlouvy a udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání po celou dobu trvání nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je povinen zajišťovat na své náklady údržbu a opravy předmětu nájmu, které nejsou uvedeny v čl. VI. odst. 6 této smlouvy, pakliže se smluvní strany nedohodnou jinak.
4. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy či za účelem provedení oprav a údržby dle odst. 3 tohoto článku smlouvy, nebo revizí technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele v zákonem stanovených lhůtách, a to na základě písemné žádosti doručené do datové schránky nájemce, po vzájemné dohodě smluvních stran a za přítomnosti zástupce nájemce, pakliže není dále stanoveno jinak. Pronajímatel se zavazuje, že tato svá práva bude využívat a uplatňovat jen v nutném rozsahu tak, aby byla činnost nájemce co nejméně narušena. Bližší podmínky jsou vymezeny v příloze č. 3 této smlouvy.
5. V případě havárie a podobných mimořádných událostí, včetně zásahů vyšší moci je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu za podmínek a způsobem vymezeným v příloze č. 4 této smlouvy.
6. Pronajímatel se zavazuje provádět na své náklady pravidelné revize, které vyplývají z provozu objektu, vymezené v příloze č. 3 této smlouvy. O požadavku přístupu do předmětu nájmu v souvislosti s provedením revize bude pronajímatel nájemce vždy v předstihu písemně informovat, a to alespoň 3 pracovní dny předem, pakliže se smluvní strany nedohodnou jinak.
7. Pronajímatel je povinen zajišťovat na své náklady likvidaci veškerého odpadu vzniklého v souvislosti s činností pronajímatele na předmětu nájmu, pakliže se smluvní strany nedohodnou jinak.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen v předmětu nájmu plně dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní a požární předpisy a v případě porušení zjednat bezodkladnou nápravu. Nájemce bere na vědomí, že přebírá zodpovědnost za protipožární zabezpečení předmětu nájmu a věcí umístěných v předmětu nájmu v souladu s platnými a účinnými právními předpisy. Nájemce je povinen zajistit proškolení svých zaměstnanců o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, požární ochraně a o hygienických normách.

2. Nájemce je povinen udržovat zejména pořádek a čistotu v předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí tak, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození zdraví osob, tj. zajistit úklid, čistotu a běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho bezprostředního okolí.
3. Nájemce je oprávněn v přiměřeném rozsahu **označit budovu** štítkem nebo návěstím informujícím o jeho předmětu činnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a pouze podle pokynů pronajímatele uvedených v písemném souhlasu. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce dále oprávněn na předmětu nájmu ani v jeho okolí umisťovat **reklamní nápisy** či poutače. Nájemce je povinen veškeré grafické prvky konzultovat s pronajímatelem a respektovat jeho pokyny.
4. Nájemce se zavazuje pořídit na své náklady vybavení a zařízení, které je nutné k provozování jeho činnosti v předmětu nájmu a nebylo předáno nájemci pronajímatelem. Jakékoliv vybavení a zařízení nesmí být pevně spojeno se stavbou, pakliže se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Stavební a jiné úpravy, včetně zhodnocení na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že by nájemce provedl stavební a jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. Současně se má za to, že nájemce stavební a jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provedl na vlastní náklad a pronajímatel není povinen k úhradě těchto nákladů; po skončení nájmu nebude nájemce po pronajímateli požadovat vypořádání nákladů a investic do předmětu nájmu.

Podmínky stavebních a jiných úprav, včetně zhodnocení na předmětu nájmu, budou vždy ve smyslu platné legislativy předem vymezeny, a ve vztahu k výši nájemného, jeho poměrnému snížení či započtení upraveny na základě písemné dohody smluvních stran.

6. Nájemce je povinen provádět na své náklady drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, s cílem udržovat předmět nájmu v řádném stavu tak, aby se jeho hodnota nesnižovala.
 - a) Pro účely této Smlouvy se za **opravy předmětu nájmu**, které bude povinen provést nájemce na své náklady, považují:

veškeré opravy předmětu nájmu a dalších předmětů nacházejících se na nebo v předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví pronajímatele, nebo odstranění závad na nich, náklady na jejichž provedení jednotlivě nepřesáhnou částku 30.000,-Kč bez DPH a celkové náklady vynaložené nájemcem na provedení takových oprav za každých 12 měsíců trvání nájmu nepřesáhnou částku 300.000,-Kč bez DPH. Pokud náklady na provedení jednotlivé opravy nebo odstranění závady přesáhnou částku 30.000,-Kč, je povinen takové opravy provést a závady odstranit pronajímatel.
 - b) Pro účely této Smlouvy se za **běžnou údržbu** předmětu nájmu, které bude povinen provést nájemce na své náklady, pakliže není stanoveno jinak, považují:

vedle úklidu předmětu nájmu též zejména udržovací drobné opravy předmětu nájmu, náklady na jejichž provedení jednotlivě nepřesáhnou částku 30.000,-Kč bez DPH a celkové náklady vynaložené nájemcem na provedení takových udržovacích a drobných oprav za každých 12 měsíců trvání nájmu nepřesáhnou částku 300.000,-Kč bez DPH. Pokud náklady na provedení běžné údržby a na jednotlivé udržovací opravy přesáhnou částku 30.000,-Kč, je povinen takové udržovací opravy provést pronajímatel na svůj náklad.

V případě, že nájemce v průběhu každých 12 měsíců trvání nájmu na své náklady provede jednotlivé opravy nebo odstraní jednotlivé závady ve smyslu písm. a) či provede běžnou údržbu a jednotlivé udržovací opravy ve smyslu písm. b) tohoto odstavce smlouvy, jejichž celková

hodnota za daných 12 měsíců trvání nájmu přesáhne v každém dílčím případě ve smyslu písm. a) či b) tohoto odstavce smlouvy částku 300.000,-Kč bez DPH, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci rozdíl mezi celkovou částkou nákladů vynaložených nájemcem na jím provedené udržovací opravy a částkou 300.000,-Kč bez DPH na účet nájemce vždy nejpozději do 15. 12. příslušného kalendářního roku, ve kterém takový rozdíl vznikl, a to na základě písemné výzvy nájemce.

7. Umožnit pronajímateli na jeho předchozí žádost přístup do budovy daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smlouvenému účelu.
8. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení tohoto závazku je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ takového porušení. Pronajímatel je současně oprávněn Smlouvu vypovědět. Rovněž platnost převodu práv a závazků nájemce na nájem předmětu nájmu jako celku nebo jeho části na třetí osobu je podmíněno předchozím písemným souhlasem.

VII. Další ustanovení

1. Všechny změny a doplňky k této Smlouvě musí být vyhotoveny písemnou formou, v podobě pořadově číslovaných dodatků a odsouhlaseny oběma smluvními stranami. Dodatky k této smlouvě nabývají platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv.
2. Smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních dat dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen jen po dobu účinnosti této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají, že uhrazením smluvních pokut není dotčen nárok na náhradu škody. Nájemce je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu do dvou týdnů od doručení výzvy pronajímatele.
4. Není-li v této smlouvě výslovně ujednáno jinak, veškerá právní jednání činěná v písemné formě si smluvní strany doručují osobně oproti podpisu druhé smluvní strany, datovými zprávami ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb ve smyslu zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách a o změně některých zákonů (zákon o poštovních službách) ve znění pozdějších předpisů, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na jinou adresu písemně sdělenou příslušnou smluvní stranou. Je-li písemnost doručována do datové schránky, považuje se za doručenu okamžikem, kdy se adresát do datové schránky přihlásí. Pokud se adresát do datové schránky nepřihlásí ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla písemnost do datové schránky dodána, považuje se posledním dnem této lhůty písemnost za doručenu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je vázán zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, že pronajímatel zajistí zveřejnění celého textu smlouvy v registru smluv. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v plném rozsahu včetně osobních údajů ve Smlouvě obsažených, vyjma těch, které zveřejnění nepodléhají, či poskytnutím informace třetím osobám o této Smlouvě za podmínek vymezených zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv.
4. Pronajímatel tímto potvrzuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Ústí nad Labem usnesením č. 2519/105R/22 ze dne 14.3.2022.
5. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 28.1.2022 do 14.2.2022.
6. Tato Smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, kdy po dvou vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
7. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy:

Příloha č. 1 - katastrální mapa

Příloha č. 2 - znalecký posudek č. 5698-004/22 ze dne 05. 01. 2022 zpracovaný Mgr. Otou Zemanem

Příloha č. 3 - seznam technických zařízení podléhajících revizím a servisu, včetně podmínek realizace

Příloha č. 4 - podmínky pro vstup do budovy pro případ havárie či podobné mimořádné události, včetně zásahu vyšší moci

V Ústí nad Labem dne

Pronajímatel:

.....

PhDr. Ing. Petr Nedvědický, primátor

Statutární město Ústí nad Labem

V Ústí nad Labem dne

Nájemce:

.....

plk. Ing. Roman Vyskočil, vrchní rada

ředitel HZS Ústeckého kraje