

**BUS.COM a.s.**

**a**

**Dopravní společnost Ústeckého kraje, příspěvková organizace**

## **Smlouva o nájmu**

Číslo smlouvy Pronajímatele:

Číslo smlouvy Nájemce: 169/2022

NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU BYLA UZAVŘENA V SOULADU S USTANOVENÍMI ZÁKONA Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK (DÁLE JEN „OZ“) TATO SMLOUVA O NÁJMU MEZI:

**společnost** BUS.COM a.s.  
se sídlem: Rotavská 2656/2b, 155 00 Praha 5  
IČO: 25497995  
DIČ: CZ25497995  
zapsaná: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9616  
zastoupená: [REDAKCE]  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
č. účtu: [REDAKCE]  
e-mail: [REDAKCE]  
tel.: [REDAKCE]  
na straně jedné (dále jen „*Pronajímatel*“)

a

**společnost** Dopravní společnost Ústeckého kraje, příspěvková organizace  
se sídlem: Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem  
IČO: 06231292  
DIČ: CZ06231292  
zapsaná: obchodní rejstřík Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Pr, vložka 1129  
Zastoupená: [REDAKCE]  
bankovní spojení: [REDAKCE]  
č. účtu: [REDAKCE]  
e-mail: [REDAKCE]  
tel.: [REDAKCE]  
na straně druhé (dále jen „*Nájemce*“)

obě strany společně označovány jako „*Smluvní strany*“

tato smlouva dále označována jako „*Smlouva*“

#### VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy s číslem popisným 2203, situované na pozemku parc. č. 3183, zapsaného v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, obec Varnsdorf, Katastrální území Varnsdorf, na č. LV 1349, (dále jen „*Budova 1*“).
- (B) Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy bez čísla popisného, situované na pozemku parc. č. 3290, zapsaného v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, obec Varnsdorf, Katastrální území Varnsdorf, na č. LV 1349, (dále jen „*Budova 2*“).
- (C) Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, a to pozemku parc. č. 3292, zapsaného v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, obec Varnsdorf, Katastrální území Varnsdorf, na č. LV 1349 (dále označován jako „*Pozemek 1*“).
- (D) Budova 1, Budova 2, a Pozemek 1 dále společně označovány jako Nemovitosti.
- (E) Nájemce je právnickou osobou, zapsanou v obchodním rejstříku, jehož předmětem podnikání je mimo jiné silniční motorová doprava a v rámci této své podnikatelské

činnosti má zájem pronajmout si od Pronajímatele části Nemovitostí specifikovaných v bodě (A, B a C) této Smlouvy.

- (F) Nájemce má zájem na nájmu níže specifikovaných prostor, to vše za podmínek specifikovaných v této Smlouvě.
- (G) Smluvní strany mají zájem upravit si touto Smlouvou smluvní vztahy vyplývající ze shora uvedeného, to vše za podmínek dále stanovených touto Smlouvou.

## **BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:**

### **1. PŘEDMĚT SMLOUVY**

- 1.1. Předmětem této Smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci k užívání část prostor v Budově 1, a to 4 místnosti umístěné v 1. nadzemním podlaží a 1 místnost umístěnou v 2. nadzemním podlaží Budovy 1 o celkové výměře 66,53 m<sup>2</sup> společně se sociálními zařízeními (dále jen „**Předmět nájmu A**“) dále část Budovy 2, a to v přízemí Budovy 2 o celkové výměře 13 m<sup>2</sup> (dále jen „**Předmět nájmu B**“), část Pozemku 1 o celkové výměře 600 m<sup>2</sup> k odstavení 20 autobusů (slovy: dvaceti autobusů) (dále jen „**Předmět nájmu C**“), (Předmět nájmu A, Předmět nájmu B a Předmět nájmu C jsou dále společně označovány jako „**Předmět nájmu**“) za podmínek uvedených v této Smlouvě a závazek Nájemce Předmět nájmu k užívání převzít a užívat jej pouze způsobem uvedeným v této Smlouvě a hradit Pronajímateli nájemné a další poplatky spojené s nájmem Předmětu nájmu vyplývající z této Smlouvy. Umístění Předmětu nájmu a jeho znázornění je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy.

### **2. ÚČEL NÁJMU**

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že Předmět nájmu je Nájemce oprávněn užívat za podmínek stanovených v této Smlouvě, a to Předmět nájmu A za účelem využití jako kanceláří, Předmět nájmu B k uložení věcí, a Předmět nájmu C k odstavení autobusů.
- 2.2. Nájemce prohlašuje, že je se stavem Předmětu nájmu podrobně obeznámen a prohlašuje, že Předmět nájmu je ke dni uzavření této Smlouvy ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu, a že nemá jakékoliv faktické vady, které by bránily nebo ztěžovaly jeho užívání pro účel uvedený v článku 2.1. této Smlouvy.
- 2.3. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani tehdy, pokud by se jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně na jiném. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu ani tehdy, kdy by změna nezpůsobila zhoršení poměrů v Nemovitostech nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala Pronajímatele nebo ostatní uživatele Nemovitostí, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně na jiném.
- 2.4. Předmět nájmu bude Pronajímatelem předán a Nájemcem převzat na základě písemného předávacího protokolu v den podpisu této Smlouvy, který bude obsahovat zejména identifikaci Předmětu nájmu, jméno Nájemce, popis stavu Předmětu nájmu, zařizovacích předmětů a konstrukčních prvků, součást a příslušenství Předmětu nájmu, stavy měřidel energií (elektrické energie a tepla) a fotografickou dokumentaci Předmětu nájmu. Předávací protokol bude podepisován oběma Smluvními stranami v den předání a stane se přílohou č. 2 této Smlouvy jako její nedílnou součástí.

### **3. PODMÍNKY NÁJMU**

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat pouze při dodržení podmínek uvedených v této Smlouvě a zejména za níže uvedených podmínek:

- 3.1.1. Nájemce je povinen zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, včetně všech součástí a příslušenství výlučně na vlastní náklady a provádět je tak, aby nedocházelo ke znehodnocení či poškození Předmětu nájmu a Nemovitostí či jejich částí a byly zachovány jejich užité vlastnosti po celou dobu smluvního vztahu. Pokud tak Nájemce neučiní, je povinen Pronajímateli uhradit veškeré škody vzniklé nesplněním této povinnosti Nájemce.
- 3.1.2. Smluvní strany se dohodly, že běžná údržba a opravy související s užíváním Předmětu nájmu A a Předmětu nájmu B se řídí nařízením vlády č. 308/2015 ze dne 26. října 2015 (dále jen „Nařízení“).
- 3.1.3. Pronajímatel má v Předmětu nájmu A instalovaný zabezpečovací systém napojený na pult centrální ochrany. Nájemce je oprávněn tento zabezpečovací systém používat na základě proškolení Pronajímatelem.

#### **4. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn za účelem prohlídky, oprav nebo kontroly Předmětu nájmu vstupovat do Předmětu nájmu výhradně po předchozí dohodě a za doprovodu odpovědného zástupce nájemce. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu, je-li nezbytné zabránit škodám nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Za tímto účelem je Nájemce povinen předat Pronajímateli v zalepené obálce veškeré klíče a přístupové kódy zabezpečovacího zařízení od veškerých prostor Předmětu nájmu, s tím, že Nájemce je povinen v případě výměny zámku/ů předat nové klíče a výměny kódu předat nový kód. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ustanovení § 2219 odst. 2 OZ.
- 4.2. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu, ať už v celku či z části, do podnájmu či jakémukoli jinému užívání, ať už úplatnému či bezúplatnému, kterékoli třetí osobě (dále jen „*Podnájem*“) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě, že Nájemce s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do Podnájmu, odpovídá Nájemce Pronajímateli za to, že tato třetí osoba bude dodržovat podmínky stanovené touto Smlouvou, bude se chovat v souladu s touto Smlouvou a odpovídá za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu nebo jeho část užíval Nájemce.
- 4.3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem svojí podnikatelské činnosti, již Předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 4.4. Nájemce je povinen zajistit svoji činnost v Předmětu nájmu plně na vlastní náklady a na vlastní účet a Pronajímatel uzavřením této Smlouvy nepřebírá žádné závazky Nájemce vůči třetím osobám vyplývající z činnosti Nájemce, ani se touto Smlouvou nevytváří žádné sdružení či jakákoli jiná osoba, která by sloužila ke sdružení majetku, finančních či jiných prostředků či k jakékoli odpovědnosti Pronajímatele za závazky Nájemce vůči třetím osobám.
- 4.5. Nájemce není oprávněn bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele zasahovat do instalací a stavebních konstrukcí Předmětu nájmu a provádět v Předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy, opravy či změny Předmětu nájmu s výjimkou uvedenou v čl. 3.1.1 až 3.1.3 této Smlouvy. Poruší-li Nájemce tuto svou povinnost, má Pronajímatel právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby a právo požadovat po Nájemci účelně vynaložené náklady související s uvedením do stavu, před neoprávněným zásahem nájemce anebo do stavu vyžadovaného zákonnými normami.
- 4.6. Pronajímatel souhlasí, že Nájemce může v budoucnu zajistit dodávky elektrické energie svým dodavatelem. Nájemce je povinen takovou změnu předem písemně nahlásit Pronajímateli.

- 4.7. Pronajímatel se zavazuje do 31. 10. 2022 provést na vlastní náklady opravu střechy Budovy 1, výměnu všech oken v Předmětu nájmu A, vstupních dveří do Budovy 1. Dále pak opravu omítek (vně i uvnitř) Předmětu nájmu A, výměnu dveří u kanceláří v Předmětu nájmu A, podlahové krytiny Předmětu nájmu A, opravu sociálních zařízení v Budově 1, včetně vymalování a úklidu Předmětu nájmu A.
- 4.8. Nájemce je povinen si zajišťovat úklid v Předmětu nájmu A a Předmětu nájmu B na vlastní náklady. Pronajímatel je povinen zajistit v zimním období sjízdnost komunikace na Předmětu nájmu „C“.
- 4.9. Nájemce je povinen při své činnosti v Předmětu nájmu a při jeho užívání dle této Smlouvy, počínat si tak, aby nedošlo či nedocházelo k poškození či znehodnocení Předmětu nájmu a Nemovitostí a stejně tak je povinen dbát na ochranu dobrého jména Pronajímatele.
- 4.10. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli veškeré škody, které by svojí činností či činností jiných právnických či fyzických osob užitých ke své činnosti na základě kteréhokoli právního titulu způsobil Pronajímateli či třetím osobám, ať už úmyslně či z nedbalosti.
- 4.11. Nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu C bude využívat výhradně k výše uvedenému účelu a nebude jej využívat k jiným účelům. V případě drobných oprav doplňování provozních kapalin, mytí čelního skla a provozní údržbě odstavených vozidel se Nájemce zavazuje provést potřebná technická opatření, aby nedošlo ke znečištění a znehodnocení Předmětu nájmu. Nájemce se rovněž zavazuje, že nebude znečišťovat Předmět nájmu a Nemovitosti odpadky.
- 4.12. Nájemce bere na vědomí, že v Budově 1 včetně Předmětu nájmu A bude prováděna oprava střechy, výměna oken, vstupních dveří, oprava omítek (vně i uvnitř), výměna dveří u kanceláří v Předmětu nájmu A, podlahové krytiny Předmětu nájmu A, oprava sociálních zařízení v Budově 1, včetně vymalování a úklidu Předmětu nájmu A, a to minimálně do 31.10.2022. S ohledem na uvedené se Smluvní strany výslovně dohodly, že Nájemce nemá právo na poskytnutí slevy v případě, že se Předmět nájmu stane zčásti nezpůsobilý ke smlouvenému užívání.
- 4.13. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by znemožňovala, ohrožovala a/nebo rušila výkon práv ostatních uživatelů a nájemců Nemovitostí. Zejména se pak zdrží rušivých projevů v souvislosti se svou činností, přičemž se bude snažit jednat tak, aby výkon práv ostatních nájemců a uživatelů Nemovitostí nebyl rušen vůbec, nebo byl rušen jen minimálně a v nezbytně nutné míře.
- 4.14. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na Předmětu nájmu nevznikla žádná škoda a je povinen jej chránit před zničením a odpovídá za zničení, odcizení, ztrátu a za jakékoli znehodnocení věcí Pronajímatele, které se nacházejí v Předmětu nájmu.
- 4.15. Smluvní strany vylučují účinnost ustanovení § 2305 OZ na jejich smluvní vztah s tím, že se uplatní následující pravidla: Nájemce je oprávněn umístit na Pronajímatelem vymezených místech Budovy 1 (u vchodu do Budovy 1) označení obsahující název nebo logo Nájemce. Provedení označení musí odpovídat pokynům Pronajímatele upravující jejich velikost a technické provedení. Výrobu, instalaci a grafické zpracování provádí Nájemce vždy na vlastní náklady. Pro případ, že Nájemce umístí jakékoli označení v rozporu s tímto ustanovením Smlouvy, má Pronajímatel právo takové označení odstranit na náklady Nájemce.
- 4.16. Nájemce není oprávněn v/na Předmětu nájmu anebo v/na Nemovitostech včetně jejich součástí a příslušenství umístit jiná označení, než jsou uvedena v předchozím ustanovení této Smlouvy. Umístění jakéhokoli reklamního nosiče (plakátu, banneru, billboardu, štítu, návěstí, apod.) v/na Předmětu nájmu anebo v/na Nemovitostech včetně jejich součástí a příslušenství vyžadují dohodu Smluvních stran a písemný předchozí souhlas Pronajímatele. Pro případ, že Nájemce umístí jakýkoliv reklamní nosič

- v rozporu s tímto ustanovením Smlouvy, má Pronajímatel právo takovou reklamu odstranit na náklady Nájemce.
- 4.17.** Pronajímatel nezajišťuje úklid Předmětu nájmu ani likvidaci odpadu produkovaného Nájemcem s výjimkou směšného komunálního odpadu (kat.číslo odpadu 200301), papíru (kat.číslo odpadu 200101) a plastu (kat.číslo odpadu 200139), Předmětu nájmu.
- 4.18.** Nájemce plně odpovídá za dodržení veškerých právních předpisů vztahujících se k jeho činnosti a odpovídá Pronajímateli za veškeré škody a/nebo náklady, které by byl Pronajímatel nucen vynaložit či které by mu vznikly nedodržením těchto povinností Nájemce.
- 4.19.** Způsobí-li Nájemce jakoukoli škodu v/na Předmětu nájmu je povinen Pronajímateli písemně oznámit způsobení škody a bez zbytečného odkladu škodu na své náklady odstranit. Nájemce je povinen v případě vzniku havárie a jiných škodných událostí učinit okamžitě taková opatření, která zabrání vzniku dalších škod.
- 4.20.** Nájemce je povinen telefonicky (na tel. kontakt uvedený v záhlaví této Smlouvy) a písemně oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli poškození či vady Předmětu nájmu a jejich vybavení či zařízení, jejichž opravy není povinen provádět sám Nájemce včetně oprav vad, na které se vztahuje záruka. V oznámení je Nájemce povinen specifikovat poškození či vadu. Písemná forma je zachována i v případě oznámení elektronickou poštou na e-mail uvedený v záhlaví této Smlouvy. Nájemce je povinen bezodkladně po zjištění poškození či vady pořídit její fotodokumentaci. Tuto fotodokumentaci je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli bezodkladně tuto vadu či poškození si na místě prohlédnout. Pokud Nájemce nesplní svou oznamovací povinnost v souladu s tímto článkem Smlouvy, odpovídá Nájemce za ohrožení bezpečnosti osob a za škodu vzniklou na majetku Pronajímatele a/nebo na svém majetku v důsledku nesplnění této povinnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli a osobám jím pověřeným umožnit opravy a odstranění vad dle tohoto článku.
- 5. BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ PŘI PRÁCI (BOZP), POŽÁRNÍ OCHRANA (PO), REVIZE, EKOLOGIE, LIKVIDACE ODPADU**
- 5.1.** Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu.
- 5.2.** Nájemce je povinen dodržovat všechny platné zákony vztahující se k jeho činnosti, zejména obecně závazné právní předpisy o požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, právních předpisů o ochraně životního prostředí (zejména ve vztahu k prevenci případných úniků pohonných hmot a technických kapalin ze zaparkovaných dopravních prostředků), rozhodnutími či opatřeními příslušných správních úřadů a interními předpisy (směrnicemi) Pronajímatele, které se vztahují k činnosti nájemce a k předmětu nájmu a budou zaslány před podpisem této smlouvy V případě aktualizace těchto interních předpisů, které by měly vliv na činnost nájemce, bude pronajímatel navrhované změny s nájemce s předstihem konzultovat a vyžádá si jeho stanovisko. Nájemce je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jejich nedodržováním. Předání interních předpisů Pronajímatele je možné také formou jejich zaslání Nájemci elektronickou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 5.3.** Nájemce je povinen počínat si v Předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné živelné události.
- 5.4.** Nájemce odpovídá za proškolení svých pracovníků v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a hygienických předpisů a za plnění veškerých povinností vyplývajících ze zákonných předpisů v Předmětu nájmu a jejich dodržování.
- 5.5.** Pronajímatel nese odpovědnost za rozvody a zajišťuje na vlastní náklady údržbu rozvodů elektro, vody, ohřevných zařízení, kanalizace, tepla, teplé užitkové vody,

topných těles, vnějšího pláště a střech. Pronajímatel prohlašuje, že v době podpisu této smlouvy jsou všechny uvedené technické rozvody v řádném a bezpečném stavu. Jejich provozování je v souladu s obecně závaznými předpisy a příslušnými bezpečnostními normami. Za rozvody instalované Nájemcem nese odpovědnost Nájemce.

### **5.7. Elektrická zařízení**

- 5.7.1. Revize elektrického vedení ve zdech včetně přívodů do zásuvek, vypínačů a elektrických rozvodných skříní zajišťuje Pronajímatel na své náklady včetně jejich řádného udržování a provádění oprav. Kopie zápisu o provedených revizích bude vždy poskytnuta nájemci.
- 5.7.2. Elektrická zařízení, kterými si Nájemce Předmět nájmu vybaví, jejich revize, údržbu a opravy zajišťuje Nájemce podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují.

### **5.8. Zajišťování požární ochrany**

- 5.8.1. Úkoly požární ochrany zajišťuje a plní v Předmětu nájmu Nájemce samostatně ve smyslu obecně platných závazných předpisů vztahující se k požární ochraně. Nájemce je povinen dodržovat protipožární předpisy a opatření a na své náklady vykonávat úkoly vyplývající z odpovědnosti za požární ochranu v Předmětu nájmu. Pronajímatel osadí Předmět nájmu hasicími přístroji v předepsaném počtu a druhu, jež odpovídají příslušným právním předpisům, a to na své vlastní náklady. U těchto hasicích přístrojů bude i předepsaným způsobem zajišťovat i pravidelné revize.
- 5.8.2. Nájemce je povinen bezodkladně od zjištění mimořádné události telefonicky a písemně oznámit Pronajímateli, že došlo k požáru, provozní nehodě, poruše technického zařízení, ekologické havárii, a to jakéhokoli rozsahu.

### **5.9. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci**

Předmět nájmu je předaným pracovištěm Nájemci. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce, který je současně zaměstnavatelem v těchto prostorech provádí na své náklady péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně, tak jak mu ukládá zákoník práce v platném znění, která ukládá plnění povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci zaměstnavateli.

### **5.10. Likvidace odpadu**

- 5.10.1. Pronajímatel zajistí likvidaci směsného komunálního odpadu (kat.číslo odpadu 200301), papíru (kat.číslo odpadu 200101) a plastu (kat.číslo odpadu 200139), produkovaného Nájemcem v rámci běžné pracovní činnosti související s účelem nájmu. Potřebný počet nádob a jejich pravidelné vyprazdňování zajistí Pronajímatel. V případě, že Nájemce vyprodukuje odpad, který neodpovídá výše zmíněným kategoriím, je povinen zajistit jeho odbornou likvidaci na své náklady..
- 5.10.2. Nájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci.
- 5.10.3. Nájemce není oprávněn skladovat v Předmětu nájmu či Nemovitostech nebezpečné předměty. Nájemce není oprávněn odkládat a umisťovat v Předmětu nájmu jakýkoliv kontaminovaný anebo nebezpečný odpad. Nájemce není oprávněn odkládat ani skladovat mimo Předmět nájmu žádné předměty ani zboží.

### **5.11. Ekologie a ochrana životního prostředí**

- 5.11.1. Nájemce plně a na své náklady odpovídá za plnění povinností vyplývajících z platných právních předpisů vztahující se k ekologii a vodohospodářství, předpisů nakládání

s chemickými látkami a přípravky. Nájemce je rovněž povinen zajistit prevenci havárií a splnit povinnosti vyplývající z tohoto zajištění. V případě, že je zákonem stanovená povinnost Pronajímatele nebo vlastníka Předmětu nájmu je Nájemce povinen písemně na takovou skutečnost upozornit Nájemce předem.

## **6. NÁJEMNÉ, SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU, INFLAČNÍ DOLOŽKA, KAUCE**

- 6.1.** Smluvní strany se dohodly, že nájemné za pronájem Předmětu nájmu A činí částku ve výši **13. 000,- Kč za měsíc bez DPH, nájemné za pronájem Předmětu nájmu B činí částku ve výši 1. 500,- Kč za měsíc bez DPH, nájemné za pronájem Předmětu nájmu C činí částku ve výši 25. 000,- Kč za měsíc bez DPH a**
- 6.2.** Pronajímatel se zavazuje Nájemci zajistit do Předmětu nájmu dodávku těchto médií a služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu, a to dodávky elektrické energie a tepla vody a teplé vody. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli zálohy
- zálohu za dodávku elektrické energie ve výši 7.000,- Kč bez DPH za měsíc
  - zálohu za dodávku vytápění elektrickou energií ve výši 10.000,- Kč bez DPH za měsíc
  - zálohu za dodávku vody ve výši 3.000,- Kč bez DPH za měsíc.
- 6.3.** Likvidace směšného komunálního odpadu (kat.číslo odpadu 200301), papíru (kat.číslo odpadu 200101) a plastu (kat.číslo odpadu 200139) bude Nájemci přeúčtována v plné výši dle daňového dokladu dodavatele služby. Užívání zabezpečovacího systému a poskytování služeb pultu centrální ochrany bude Nájemci přeúčtováváno na základě daňového dokladu dodavatele služby.
- 6.4.** V případě, že Nájemce je jediným uživatelem odběrního místa (Budovy nebo Nemovitostí), lze buďto smluvně odběrní místo převést přímo na Nájemce nebo bude Pronajímatel veškeré shora uvedené služby přeúčtovávat Nájemci v plné výši.
- 6.5.** Smluvní strany se dohodly, že nájemné a zálohy spojené s užíváním Předmětu nájmu podle této Smlouvy jsou splatné měsíčně vždy do pátého dne v měsíci, za který je placeno a který se považuje za den zdanitelného plnění.
- 6.6.** Smluvní strany se dohodly, že se nepoužije ustanovení § 2218 OZ. Nájemné a zálohy spojené s užíváním Předmětu nájmu budou ze strany Nájemce hrazeny bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Za den úhrady se považuje den, kdy platba byla připsána v celkové výši na účet Pronajímatele.
- 6.7.** Smluvní strany se dohodly, že za každý den prodlení s úhradou nájemného a záloh spojené s užíváním Předmětu nájmu služeb, či jejich částí či jakýchkoli jiných úhrad vzniklých v souvislosti s touto Smlouvou je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit vedle úhrady dlužného plnění také úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý i započatý den prodlení do zaplacení.
- 6.8.** Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel je oprávněn nájemné a zálohy jednostranně zvyšovat, a to vždy s účinností k 1. lednu každého kalendářního roku po dobu trvání této Smlouvy v návaznosti na míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, kterou zveřejňuje Český statistický úřad. Pokud bude tato míra inflace zveřejněna v průběhu nového kalendářního roku, doplatí Nájemce dodatečně částku, která odpovídá rozdílu mezi skutečně zaplacenou částkou a částkou, která odpovídá platnému nájemnému v novém kalendářním roce, nejpozději při platbě nájemného a záloh, které bude následovat po zveřejnění míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Zálohy je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat nad rámec inflace v případě, že dojde ke zvýšení státem regulovaných cen energií (elektrická energie) nebo dojde k vyššímu, než 10-ti procentnímu nárůstu spotřeby elektrické energie, plynu a vody nebo dojde ke zvýšení záloh ze strany dodavatelů těchto médií a služeb. Zvýšení bude Nájemci



sděleno Pronajímatelem písemně. V případě, že Český statistický úřad přestane vydávat index spotřebitelských cen, bude nahrazen indexem, který se nejvíce blíží indexu spotřebitelských cen.

- 6.9. Výše nájemného a záloh spojené s užíváním Předmětu nájmu jsou ve Smlouvě uvedeny bez daně z přidané hodnoty (DPH) s tím, že DPH bude k nájemnému a platbám spojeným s užíváním Předmětu nájmu připočteno v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 6.10. Budou-li v budoucnu právními předpisy stanoveny další daně a poplatky vztahující se k nájemnému a zálohám spojeným s užíváním Předmětu nájmu budou tyto připočítány.
- 6.11. Pronajímatel a Nájemce shodně prohlašují, že úplata za zdanitelné plnění není bez ekonomického opodstatnění zcela zjevně odchylná od obvyklé ceny ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., vše ve znění pozdějších předpisů.

## **7. DOBA NÁJMU, UKONČENÍ SMLOUVY**

- 7.1. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva je uzavírána na dobu neurčitou, a to od **1. 7. 2022**.
- 7.2. Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že jakékoliv jiné ustanovení OZ upravující ukončení smlouvy nebo skončení nájmu (ať již ukončení výpovědí, odstoupením či jinak) se pro účely této Smlouvy nepoužije.
- 7.3. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva může být ukončena pouze způsobem a za podmínek v této Smlouvě výslovně stanovených a některým z níže uvedených způsobů:
  - (i) písemnou dohodou Smluvních stran k datu uvedenému v této dohodě, jinak k datu podpisu této dohody;
  - (ii) písemnou výpovědí ze strany Pronajímatele v případě, že Nájemce hrubým způsobem porušuje některou ze svých povinností z této Smlouvy a toto porušení neodstraní ani po písemném upozornění Pronajímatele ve lhůtě 30 dní, bez výpovědní doby;
  - (iii) písemnou výpovědí ze strany Pronajímatele v případě, že Nájemce neuhradí nájemné nebo jeho část a/nebo platby spojené s nájmem nebo jejich část dle této smlouvy po dobu delší než 15 dní bez výpovědní doby;
  - (iv) písemnou výpovědí této Smlouvy kteroukoli ze Smluvních stran bez udání důvodu, výpovědní lhůta činí tři měsíce a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé Smluvní straně doručena, ustanovení § 2310 OZ se neuplatní.
- 7.4. Smluvní strany se dohodly, že Předmět nájmu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájmu, v řádném stavu tak, jak mu byly přenechán, ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, bez závad a řádně vyklizený. Pokud budou při předání Předmětu nájmu shledány závady v/na Předmětu nájmu, budou protokolárně zaznamenány a Nájemce je povinen uhradit jejich řádné odstranění nebo opravu.
- 7.5. Pokud Pronajímatel udělí písemně souhlas Nájemci, aby užíval adresu Budovy Pronajímatele jako své sídlo nebo provozovnu, tj. aby tuto adresu nechal zapsat do obchodního rejstříku či jiných příslušných veřejných registrů jako své sídlo nebo provozovnu, a to po dobu trvání nájemního vztahu, je Nájemce povinen nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu podat k soudu návrh na výmaz sídla nebo provozovny z adresy Budovy Pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši nájemného vztahujícího se k Předmětu nájmu platného ke dni skončení nájmu, a to za každý, byť jen započatý měsíc prodlení Nájemce se splněním předmětné povinnosti.
- 7.6. Smluvní strany se dohodly, že při ukončení této Smlouvy a nepředání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli, uděluje Nájemce výslovně Pronajímateli právo vstoupit

do Předmětu nájmu a na náklady Nájemce Předmět nájmu vyklidit a Nájemce uskladnit majetek Nájemce do náhradních prostor. Nepřevezme-li si Nájemce uskladněný majetek nejpozději do 30 dnů od data jeho uskladnění Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn tento majetek prodat za běžnou cenu a výnos z tohoto prodeje započítat na nezaplacený dluh Nájemce. Pronajímatel není povinen vydat Nájemci uskladněný majetek v případě, že Nájemce nevyrovnal veškeré svoje závazky vůči Pronajímátele. V případě, že Nájemce Předmět nájmu nepředá je povinen uhradit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši nájemného vztahujícího se k Předmětu nájmu platného ke dni skončení nájmu, a to za každý, byť jen započatý měsíc prodlení Nájemce se splněním předmětné povinnosti.

## **8. SANKCE**

- 8.1.** Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen zaplatit Pronajímátele smluvní pokutu pro případ každého jednotlivého porušení povinností Nájemce uvedených v článku 4 této Smlouvy ve výši 2 000,-Kč, není-li níže uvedeno jinak.
- 8.1.1. Smluvní strany se dohodly pro případ porušení povinností Nájemce stanovených v čl. 4.5. této Smlouvy se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností a každý i započatý den trvání porušení.
- 8.1.2. Smluvní strany se dohodly pro případ porušení povinností Nájemce stanovených v čl. 4.2. (podnájem), 4.3. (převod nájmu) a 4.16 (reklama). této Smlouvy se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 2.500,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností a každý i započatý den trvání porušení.
- 8.1.3. Smluvní strany se dohodly pro případ porušení povinností Nájemce stanovených v čl. 4.19. a 4.20. této Smlouvy, se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností a každý i započatý den trvání porušení.
- 8.2.** Smluvní strany se dohodly pro případ porušení povinností Nájemce stanovených v čl. 9.12. této Smlouvy, se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinností a každý i započatý den trvání porušení.
- 8.3.** Smluvní pokutu je Nájemce povinen uhradit do 15 dnů ode dne doručení výzvy k uhrazení smluvní pokuty. Nároky Pronajímátele na náhradu všech smluvních pokut dle této Smlouvy má Pronajímatel i tehdy, dojde-li k ukončení této Smlouvy v důsledku insolvenčního řízení vůči Nájemci.

## **9. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 9.1.** Je-li některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, odporovatelné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, odporovatelné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti a vynutitelnosti ustanovení ostatních, pokud z povahy nebo obsahu anebo z okolností, pro něž bylo takovéto ustanovení vytvořeno, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit ustanovením bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat obsahu a účelu vadného ustanovení.
- 9.2.** Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Veškeré spory, které vzniknou z této Smlouvy ze skutečností, které jsou touto Smlouvou předvídané, a které se nepodaří odstranit vzájemným jednáním Smluvních stran, budou rozhodovány podle českého práva, věcně a místně příslušným soudem České republiky.
- 9.3.** Smluvní strany se dohodly, že povinnost zaplatit smluvní pokutu dle této Smlouvy nevylučuje právo na náhradu škody. Je proto možný souběh úhrady smluvní pokuty

i vzniklé škody. V případě, že bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává zachováno právo na náhradu škody, a to bez jakéhokoliv dalšího omezení. Povinnost k zaplacení smluvní pokuty trvá i v případě odstoupení od Smlouvy. Uplatněním smluvní pokuty, resp. úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škod a jiné majetkové újmy způsobené Nájemcem Pronajímateli porušením povinností ani právo Pronajímatele tuto Smlouvu vypovědět.

- 9.4. Smluvní strany se dohodly na vyloučení účinků ustanovení § 2315 OZ. Nájemce v důsledku vyloučení ustanovení § 2315 OZ nemá nárok na získání jakékoliv náhrady od Pronajímatele nebo nového nájemce Předmětu nájmu či jeho části za převzetí zákaznické základny Nájemce (za výhodu získanou jejím převzetím).
- 9.5. Veškeré dříve s Nájemcem uzavřené smlouvy a dodatky na pronájem Předmětu nájmu nebo jeho části se uzavřením této Smlouvy pozbývají účinnosti. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak.
- 9.6. Je-li v této Smlouvě uveden jakýkoliv odkaz na kterýkoli obecně závazný právní předpis nebo kterýkoliv ustanovení takového předpisu, rozumí se tímto předpisem nebo ustanovením i jakýkoliv jiný obecně závazný právní předpis nebo jeho ustanovení, které je během doby trvání této Smlouvy nahradí.
- 9.7. Nájemce ve smyslu ustanovení § 1753 OZ prohlašuje, že veškerá ustanovení této Smlouvy jsou přiměřená a bylo je možné rozumně očekávat.
- 9.8. Strany výslovně potvrzují, že jsou podnikateli, uzavírají tuto Smlouvu při svém podnikání, a na tuto Smlouvu se tudíž neuplatní ustanovení § 1793 až 1795 OZ (neúměrné zkrácení) ani ustanovení § 1796 OZ (lichva).
- 9.9. Smluvní strany se dohodly, že na práva a povinnosti dle této Smlouvy se neuplatní ustanovení vyloučená v této Smlouvě a ustanovení §1805 odst. 2 OZ (otálení s uplatněním práva na zaplacení dluhu), § 1951 OZ (plnění proti věřitelovu potvrzení), §1971 OZ (právo věřitele na náhradu škody jen tehdy, není-li kryta úroky z prodlení), §2219 odst. 2 OZ (prohlídka věci Pronajímatelem a sleva nájmu), §2230 OZ (konkludentní užívání), § 2311 OZ (analogie se skončením nájmu bytu).
- 9.10. Odpověď strany této Smlouvy podle § 1740 odst. 3 OZ s dodatkem nebo odchylkou, není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky. To platí i na proces uzavírání dodatků k této Smlouvě.
- 9.11. Pro účely doručování písemností mezi stranami se namísto § 573 OZ uplatní následující pravidla: Veškerá korespondence, jež má být dle této Smlouvy nebo v její souvislosti učiněna, bude učiněna na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, a to buď osobním doručením, kurýrní službou, zásilkou nebo doporučenou listovní zásilkou. Odepře-li adresát převzetí zásilky, má se za to, že zásilka byla doručena v okamžiku odepření. Zásilka se považuje za doručenu dnem, kdy byla adresátem prokazatelně doručena nebo třetí den po jejím odeslání odesílatelem, podle toho, která z uvedených situací nastane dříve. Korespondence, jež může být dle této Smlouvy učiněna na e-mailové adresy, bude učiněna na e-mailové adresy uvedené v této Smlouvě. Dojde-li však ke změně uvedené e-mailové adresy, oznámí to Smluvní strana druhé Smluvní straně neprodleně, aniž by o tom musel být mezi stranami sepsován dodatek k této Smlouvě.
- 9.12. Nájemce je povinen písemně oznámit Pronajímateli, že ve vztahu k osobě Nájemce nebo ve vztahu k majetku Nájemce byla provedena změna ve složení orgánů, společníků a adresa sídla, bylo zahájeno insolvenční nebo exekuční řízení, byl prohlášen konkurz, nebo pokud Nájemce provedl některou z přeměn společnosti dle zákona č. 125/2008 Sb., v platném znění nebo pokud vstoupil do likvidace. Nájemce je povinen oznámit tyto skutečnosti Pronajímateli (postačí e-mailem na e-mailovou adresu uvedenou

- v záhlaví této smlouvy) ihned poté co nastaly, nejpozději však do tří dnů ode dne nastalé skutečnosti.
- 9.13.** Veškeré změny, doplňky a dodatky k této Smlouvě musí být učiněny písemnou formou, jinak jsou neplatné, s výjimkou změny výše nájemného a záloh na služby poskytované spolu s nájmem.
- 9.14.** Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv.
- 9.15.** Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní Nájemce v zákonem stanovené lhůtě.
- 9.16.** Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou originálech; každé ze Smluvních stran náleží jedno vyhotovení.
- 9.17.** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
- 9.18.** Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:  
Příloha č. 1 Předmět nájmu – grafické znázornění a kalkulace nájemného
- 9.19.** Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely na základě vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, tuto Smlouvu si celou pročetly, plně jejímu obsahu porozuměly, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy jejich statutární zástupci.

V Praze, dne 22. 7. 2022

V Ústí nad Labem, dne 28. 07. 2022

**Za Pronajímatele:**  
**BUS.COM a.s.**  
**příspěvková organizace**

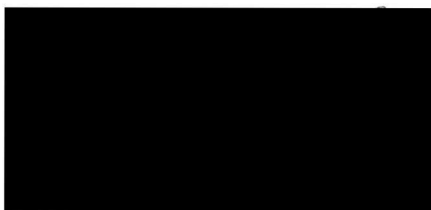


předseda představenstva

**Za Nájemce:**  
**Dopravní společnost Ústeckého kraje,**



ředitel



člen představenstva

Nájemce:  
Dopravní společnost Ústeckého kraje, p. o.  
Velká Hradební 3118/48  
400 01 Ústí nad Labem  
IČ: 06231292  
DIČ: CZ06231292

## Příloha č. 1 - KALKULACE

Předmět nájmu: část budov situované na KÚ pro Ústecký kraj, KP Rumburk, KÚ Varnsdorf  
na č. LV 1349

Výměr předmětu nájmu: 66,53 m<sup>2</sup> kanceláře, předmět nájmu A + 13 m<sup>2</sup> sklad, předmět nájmu B  
600 m<sup>2</sup> odstavná plocha předmět nájmu C

Účel nájmu: odstavná plocha, kanceláře a sklad

Nájemné za odstavnou plochu		25 000,00 Kč bez DPH
Nájemné celkem za budovy		14 500,00 Kč bez DPH
Elektrická energie	(záloha)	7 000,00 Kč bez DPH
Vodné	(záloha)	3 000,00 Kč bez DPH
Teplo	(záloha)	10 000,00 Kč bez DPH
Úklid	(paušální poplatek)	0,00 Kč bez DPH
Internet	(paušální poplatek)	0,00 Kč bez DPH
Celkem za služby měsíčně		59 500,00 Kč bez DPH

Dne 1.7.2022

Zkratky: KN (katastr nemovitostí), KÚ (katastrálního úřadu), KP (katastrální pracoviště), KÚ (katastrální území)



