

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
IČ: 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: Zdravotnické zařízení Ministerstva vnitra
Se sídlem: Lhotecká 559/7, 142 00 Praha 12 - Kamýk
Zastoupený: Ing. Miroslavem Červenkou, ředitelem
IČ: 75154960
Bankovní spojení: ČNB, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1
Číslo účtu: 48000081/0710

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. 2569, jehož součástí je stavba č.p. 1163, 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 za účelem poskytování zdravotních služeb, a to pouze ke sjednanému účelu a způsobem sjednaným touto Smlouvou. 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. 1163**, která je součástí pozemku p.č. 2569, kat. území Ústí nad Labem (dále též jen jako „**budova**“);
 - b) **pozemek p.č. 2569** (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 smlouvenému 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 od 1. 9. 2022**.
2. Nájem vyplývající z této Smlouvy může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí z důvodů uvedených v této Smlouvě, případně bez udání důvodu.
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;
 - 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 úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele;
 - f) či z důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě.

V případě 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. Nájem může kterákoli ze smluvních stran písemně vypovědět i bez udání důvodu s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet dnem, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
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 sepíší smluvní strany předávací protokol. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli o více než 5 dní ve stavu požadovaném touto Smlouvou:
 - a) je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného podle této Smlouvy, který připadá na jeden den 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.

Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit pouze v případě, že k prodloužení předání došlo prokazatelně jeho vinou.

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 doručenu 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. 5693-183/21 ze dne 14.12.2021, zpracovaného Mgr. Otou Zemanem. Roční nájemné činí 621 540 Kč (slovy: šest set dvacet jedna tisíc pět set čtyřicet korun českých).

Nájemné bude hrazeno čtvrtletně ve výši 155 385 Kč (slovy: jedno sto padesát pět tisíc tři sta osmdesát pět korun českých).

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 studené vody úhradu *zálohově* ve výši 4 060 Kč vždy do 20. dne prvního měsíce v daném čtvrtletí na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem č. 1177024185. 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 dodavateli pronajímateli.
4. Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dodávku elektrické energie, teplené energie, odvoz odpadů, 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. Roční 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 20. dne prvního měsíce v daném čtvrtletí na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem č. 1177024180.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši 500 637,70 Kč za období od 11.11. 2021 do 31.08.2022, kdy nájemce předmět nájmu užíval bez smluvního ujednání. Nájemné za toto období bude pronajímateli uhrazeno na základě vystaveného dokladu do 30 dní od jeho doručení.

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 0,1 % z dlužné částky za každý dne 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, např. provozuschopné topné soustavy apod.
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, a to na základě písemné žádosti doručené do datové schránky nájemce a za přítomnosti zástupce nájemce. V případě havárie a podobných mimořádných událostí je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i v nepřítomnosti zástupce nájemce, o čemž bude nájemce neprodleně vyrozuměn. Pronajímatel se zavazuje, že své právo provádět kontrolu bude využívat jen v nutném rozsahu tak, aby byla činnost nájemce co nejméně narušena.
5. Pronajímatel se zavazuje provádět na své náklady pravidelné revize, které vyplývají z provozu objektu. O požadavku přístupu do předmětu nájmu v souvislosti s provedením revize bude pronajímatel nájemce vždy v předstihu písemně informovat.
6. Pronajímatel je povinen zajišťovat na své náklady likvidaci veškerého odpadu vzniklého v souvislosti s činnostmi pronajímatele na předmětu nájmu.

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. 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 umísťovat **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.
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.

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 15 000 Kč bez DPH a celkové náklady vynaložené nájemcem na provedení takových oprav za každých 12 měsíců trvání nájmu nepřesáhnou částku 150 000 Kč bez DPH. Pokud náklady na provedení jednotlivé opravy nebo odstranění závady přesáhnou částku 15 000 Kč, je povinen takové opravy provést a závady odstranit pronajímatel. V případě, že nájemce v průběhu každých 12 měsíců trvání nájmu na své náklady provede jednotlivé opravy nebo odstraní jednotlivé závady, jejichž celková hodnota za daných 12 měsíců trvání nájmu přesáhne částku 150 000 Kč, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci rozdíl mezi celkovou částkou nákladů vynaložených nájemcem na jím provedené opravy nebo odstraněné závady a částkou 150 000 Kč.

b) Pro účely této Smlouvy se za **běžnou údržbu** předmětu nájmu, které bude povinen provést nájemce na své náklady, považují:

i. veškerého úklidu předmětu nájmu,

ii. **každoroční servisní prohlídky vlastních zařízení (elektrická, plynová aj. zařízení)**, včetně zařízení, která bezprostředně souvisí s pronajatým prostorem,

iii. udržovací a drobné práce na předmětu nájmu (zejména výmalba, drobné práce servisní povahy, dezinfekce, deratizace), jejichž náklady na provedení jednotlivě nepřesáhnou částku 15 000 Kč bez DPH a celkové náklady vynaložené nájemcem na provedení takových udržovacích a drobných prací za každý kalendářní rok trvání nájmu nepřesáhnou částku 150 000 Kč bez DPH (dále jen „roční limit pro údržbu“).

Nájemce tedy není povinen provádět takové udržovací a drobné práce na předmětu nájmu, jejichž náklady na provedení jednotlivě by přesahovaly částku 15 000 Kč bez DPH a celkové náklady vynaložené nájemcem na provedení takových prací za daný kalendářní rok trvání nájmu by přesahovaly částku 150 000 Kč bez DPH – takovéto udržovací a drobné práce na předmětu nájmu je povinen provést pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu po zjištění potřeby jejich provedení.

Limity podle tohoto ustanovení smlouvy se nepoužijí pro případ udržovacích a drobných prací na předmětu nájmu, jejichž potřeba provedení vznikla v důsledku porušení právních povinností nájemce – tyto je nájemce povinen v rámci odpovědnosti za škodu provést na vlastní náklady a odpovědnost nehledě na výši nákladů nezbytných pro jejich provedení (náklady na provedení takovýchto prací se nezapočítávají do ročního limitu pro údržbu).

7. Umožnit pronajímateli na jeho předchozí žádost přístup do budovy daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu. Nájemce je rovněž

povinen umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu za účelem zajištění **revizí technických zařízení** ve vlastnictví pronajímatele v zákonem stanovených lhůtách. Náléhavé (havarijní) opravy předmětu nájmu však pronajímatel může provést i bez předchozího uvědomění nájemce.

8. Nájemce se zavazuje vést seznam zařízení podléhající revizním a servisním prohlídkám, které nejsou ve vlastnictví pronajímatele, tento seznam průběžně aktualizovat a na vyžádání jej předat pronajímateli.
9. 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 za poslední 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 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. 2836/117R/22 ze dne 21. 7. 2022.
5. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 13. 1. 2022 do 29. 1. 2022.
6. Tato Smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, kdy po dvou vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
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

V Ústí nad Labem, dne

Pronajímatel:

PhDr. Ing. Petr Nedvědický
.....
Digitálně podepsal PhDr. Ing.
Petr Nedvědický
Datum: 2022.08.30 11:39:22
+02'00'

PhDr. Ing. Petr Nedvědický, primátor

Statutární město Ústí nad Labem

V Ústí nad Labem, dne

Nájemce:

.....

Ing. Miroslav Červenka, ředitel

Zdravotnické zařízení Ministerstva
vnitř