



NÁJEMNÍ SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR A SMLOUVA O VÝPŮJČCE

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., ve znění
pozdějších předpisů (dále je „občanský zákoník“)

Statutární město Ústí nad Labem

Sídlo: Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem
 IČO: 000 81 531
 DIČ: CZ00081531
 Zastoupené: Ing. Daliborem Dařílkem, vedoucím Odboru dopravy a majetku Magistrátu města Ústí nad Labem, na základě zmocnění Rady města ústí nad Labem ze dne 8. 2. 2021, usnesení č. 1588/67R/21
 Technické záležitosti: Městské služby Ústí nad Labem, příspěvková organizace, na základě Příkazní smlouvy o obstarávání správy objektu Hoření 3083/13 a výkonu dalších práv a povinností ze dne 30. 1. 2020, IČO 712 38 301
 Kontaktní osoba: Daniel Zich, tel. [REDACTED]
 (dále jen „pronajímatel“)

a

Ústecký kraj

Sídlo: Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
 IČO: 708 92 156
 DIČ: CZ70892156
 Zastoupený: Ing. Janem Schillerem, hejtmánem Ústeckého kraje
 Kontaktní osoba: Ing. Marcel Kucr, tel. [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

(„pronajímatel“ a „nájemce“ také společně jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu o nájmu prostor a smlouvu o výpůjčce v souladu s ustanovením § 2201 a násl. a § 2193 a násl. občanského zákoníku (dále jen „smlouva“)

t a k t o:

Článek I. Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel je jakožto vlastník budovy č. p. 3083 v ulici Hoření č. o. 13, Ústí nad Labem, objekt občanské vybavenosti, stojící na stavební parcele č. 4895/2 v k. ú. Ústí nad Labem (dále jen „objekt“), oprávněn disponovat s prostory v objektu a uzavírat svým vlastním jménem a na svůj účet nájemní smlouvy a smlouvy o výpůjčce se třetími osobami, a to jak k objektu jako celku, tak i k jeho jednotlivým částem. Vlastnické právo je pro pronajímatele zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.
- 1.2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu a do výpůjčky prostory v objektu uvedeném v čl. I. odstavci 1.1. této smlouvy.

Předmětem nájmu jsou následující prostory umístěné v části budovy Hoření 3083/13 „C“ v 1. NP o celkové výměře 405,99 m² specifikované takto:

1. místnost č. 156 – 331,35 m² – bývalá jídelna
2. místnost č. 163 – 16,37 m² - kancelář
3. místnost č. 164 – 2,08 m² - umývárna
4. místnost č. 165 – 2,20 m² – WC
5. místnost č. 166 – 2,20 m² - umývárna
6. místnost č. 167 – 2,33 m² – WC
7. místnost č. 129 - 23,54 m² – šatny
8. místnost č. 130 – 2,88 m² – WC invalidé
9. místnost č. 131 – 2,71 m² – umývárna
10. místnost č. 132 – 8,03 m² – WC ženy
11. místnost č. 133 – 1,1 m² – úklid
12. místnost č. 134 – 5,65 m² – umývárna
13. místnost č. 135 – 5,55 m² – WC muži

Předmětem výpůjčky jsou následující prostory umístěné v části budovy Hoření 3083/13 „B“ v 1. PP o celkové výměře 541,60 m² specifikované takto:

1. místnost č. 032- 142,23 m² – chodba
2. místnost č. 041 – 15,66 m² - chodba
3. místnost č. 048 – 25,43 m² – šatna
4. místnost č. 049 – 5,08 m² – umývárna
5. místnost č. 050 – 1,65 m² – WC
6. místnost č. 051 – 1,24 m² – WC
7. místnost č. 052 – 12,88 m² - umývárna
8. místnost č. 053 – 1,40 m² - WC
9. místnost č. 054 – 22,79 m² – šatna
10. místnost č. 055 – 4,95 m² - umývárna
11. místnost č. 056 – 1,34 m² – WC
12. místnost č. 057 – 1,48 m² – WC
13. místnost č. 058 – 16,28 m² – umývárna
14. místnost č. 059 – 2,74 m² – WC
15. místnost č. 062 – 286,45 m² – velká tělocvična

(dále jen jako „prostory“ nebo „předmět smlouvy“). Prostory jsou pronajímány a zapůjčovány za účelem: umístění Krajského asistenčního centra pomoci Ukrajině (dále jen „KACPU“).

- 1.3. Nájemce nemá právo bez písemného souhlasu pronajímatele změnit účelu nájmu ani výpůjčky, a to ani tehdy, pokud by změna nezpůsobila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru nepoškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- 1.4. Smluvní strany k výši nájemného a záloh na energie sjednávají, že nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady za úklid výše jmenovaných prostor počínaje dnem 1. 9. 2022 do 31. 8. 2023.

Článek II.

Výše nájemného, splatnost a způsob jeho platby

- 2.1. Měsíční nájemné za přenechané prostory do nájmu v části „C“ v 1. NP o celkové výměře 405,99 m² činí **20.299,50 Kč/měsíc bez DPH** (slovy: dvacet tisíc dvě stě devadesát devět korun českých padesát haléřů), tj. 50,- Kč bez DPH/m²/měsíc. DPH se řídí platným zákonem o dani z přidané

hodnoty. Prostory přenechané do výpůjčky v části „B“ v 1. PP o celkové výměře 678,24 m² poskytuje pronajímatel nájemci bezúplatně.

- 2.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání prostorů nájemné ve výši 20.299,50,- Kč bez DPH měsíčně na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) na účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu se splatností k 20. dni v měsíci, za který se nájemné platí, variabilní symbol bude číslo faktury, pakliže není dále zvlášť stanoveno jinak.
- 2.3. Včasnou úhradou nájemného nebo jiné platby na základě této smlouvy se rozumí připsání příslušné částky v plné výši na účet pronajímatele do dne splatnosti takové platby.
- 2.4. Pro případ nezaplacení nájemného ve lhůtě uvedené v čl. II. odstavci 2.2. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužného nájemného za každý i započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje takto vyúčtovanou smluvní pokutu zaplatit. Výše pokuty bude nájemci pronajímatelem oznámena doporučeným dopisem a nájemce se zavazuje částku zaplatit do 15 dnů od jeho doručení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na zaplacení dlužného nájemného.
- 2.5. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit vlastními náklady veškeré platby za dodávky služeb spojených s pronájmem a výpůjčkou předmětu smlouvy dále touto smlouvou stanovené, tj. zejména za dodávky tepla, TUV, vodné a stočné, elektrické energie.

- 2.6. Měsíční zálohy na energie a služby spojené s užíváním prostorů činí:

elektrická energie	20 000 Kč včetně DPH
vytápění	15 000 Kč včetně DPH
TUV	10 000 Kč včetně DPH
Vodné – stočné	7 000 Kč včetně DPH
Srážková voda	2 500 Kč včetně DPH
<u>Podíl na rozúčtování</u>	<u>500 Kč včetně DPH</u>
Celkem	55 000 Kč včetně DPH

Splátku záloh za energie a služby spojené s užíváním prostorů se nájemce zavazuje platit ke každému 20. dni příslušného kalendářního měsíce na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) na účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu, variabilní symbol bude číslo faktury, pakliže není dále zvlášť stanoveno jinak.

Smluvní strany se dohodly na ročním vyúčtování energií a služeb. Vyúčtování uhrazených záloh a skutečné spotřeby bude pronajímatelem prováděno daňovým dokladem. Vyúčtování energií a služeb za zúčtovací období bude vystaveno do 31. 3. následujícího roku se splatností 30 dní. Rozhodným dne pro vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním prostorů se rozumí poslední den kalendářního roku, tj. 31. 12. Vyúčtování energií a služeb bude prováděno v souladu s platnými právními předpisy.

Pro případ nezaplacení splátek záloh na energie a služeb spojených s užíváním prostorů ve lhůtě uvedené v tomto odstavci sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné měsíční zálohy za každý i započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje takto vyúčtovanou smluvní pokutu zaplatit. Výše pokuty bude nájemci pronajímatelem oznámena doporučeným dopisem a nájemce se zavazuje částku zaplatit do 15 dnů od jeho doručení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na zaplacení dlužného nájemného.

- 2.7. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady vstupní úklid prostor po jejich převzetí.
- 2.8. Náklady za úklid prostor jsou v odhadované **výši 2.500,- Kč/den bez DPH, tj. 3.025,- Kč/den s DPH 21%**. Úklid v části „B“ v 1. PP bude probíhat **3 x týdně**, úklid v části „C“ v 1. NP **1 x týdně**.

Služby za úklid budou fakturovány měsíčně na základě vynaložených výdajů.

Nájemce zavazuje platit za úklid každý měsíc na základě vystaveného daňového dokladu (faktury) na účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu se splatností k 20. dni v měsíci, za který se nájemné platí, variabilní symbol bude číslo faktury, pakliže není dále zvlášť stanoveno jinak.

Pro případ nezaplacení za služby spojených s úklidem prostor ve lhůtě v tomto odstavci sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužného nájemného za každý i započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje takto vyúčtovanou smluvní pokutu zaplatit. Výše pokuty bude nájemci pronajímatelem oznámena doporučeným dopisem a nájemce se zavazuje částku zaplatit do 15 dnů od jeho doručení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na zaplacení dlužného nájemného.

Článek III.

Doba, na kterou se nájem uzavírá

- 3.1. Pronajímatel přenechává předmět smlouvy nájemci do užívání na dobu určitou po dobu provozu Krajského asistenčního centra pomoci Ukrajině (KACPU), nejdéle 1 rok, tj. do 31. 8. 2023 **s užíváním od 1. 9. 2022.**
- 3.2. Nájem podle této smlouvy skončí:
 - a) dohodou smluvních stran;
 - b) uplynutím doby;
 - c) výpovědí ze strany nájemce;
 - d) výpovědí ze strany pronajímatele;
 - e) z dalších zákonných důvodů.
- 3.3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu i před uplynutím doby nájmu a výpůjčky sjednané v čl. III. odst. 3.1 této smlouvy a bez výpovědní doby z následujících důvodů:
 - a) nájemce užívá předmět smlouvy 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 smlouvy;
 - c) zřídil užívací právo k předmětu smlouvy 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 smlouvy úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele;
 - f) či z důvodů výslovně uvedených v této smlouvě.
- 3.4. Tuto smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí bez udání důvodu. Právo vypovědět tuto smlouvu náleží oběma smluvním stranám. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, kdy byla doručena druhé smluvní straně.
- 3.5. Nájemce odevzdá vyklizený předmět smlouvy ve stavu, v jakém jej převzal pronajímateli v den, kdy nájem či výpůjčka končí. Předmět smlouvy je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu smlouvy a v jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že o převzetí klíče a převzetí předmětu smlouvy bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný zástupci smluvních stran.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1. Práva a povinnosti pronajímatele:
 - a) Předat prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání nájemci.
 - b) Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu smlouvy, pokud to bude nutné, za dodržení veškerých právních ustanovení a norem k danému zásahu se vztahujících, k provedení prací při

rekonstrukci, opravách nebo údržbě prostor a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

- c) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce prohlídku předmětu smlouvy, jakož i přístup k předmětu smlouvy nebo do předmětu smlouvy za účelem provedení jeho potřebné opravy nebo údržby, kontroly dodržování podmínek této smlouvy, obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce je povinen pronajímateli údržbu, opravy či kontrolu umožnit a zabezpečit svoji přítomnost, resp. přítomnost svých pověřených pracovníků. Pokud se tak strany dohodnou, je pronajímatel oprávněn provést údržbu, opravy či kontrolu i bez přítomnosti nájemce. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného z titulu umožnění přístupu pronajímateli. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli provedení údržby, opravy či kontroly ani po opakované písemné výzvě, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemce a bude to důvodem pro podání výpovědi ze strany pronajímatele.
- d) Umožnit oprávněným pracovníkům nájemce, či oprávněným třetím subjektům přístup do předmětných prostorů kdykoliv, podle aktuální potřeby zajišťování provozu KACPU.

4.2 Práva a povinnosti nájemce:

- a) Nájemce je povinen o předmět smlouvy řádně v souladu s touto smlouvou pečovat, udržovat jej v pořádku a čistotě.
- b) Nájemce je povinen předmět smlouvy užívat pouze ke smluvenému účelu, a to způsobem obvyklým a povaze přiměřeným při dodržování této smlouvy, veškerých právních i jiných předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Pokud to vyžaduje způsob užívání předmětu smlouvy nájemcem, je jeho povinností na svůj náklad zajistit souhlas hygienické stanice nebo hasičského záchranného sboru.
- c) Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce, pakliže je sám nezavinil. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí pronajímatele, které se nacházejí v předmětu smlouvy a které nájemce převzal; to neplatí, pokud se nájemce takové odpovědnosti zproští.
- d) Nájemce je povinen udržovat prostory po celou dobu nájmu a výpůjčky minimálně ve stavu, v jakém mu byly pronajaty a zapůjčeny.
- e) Nájemce je povinen udržovat prostory po celou dobu trvání této smlouvy minimálně ve stavu, v jakém mu byly pronajaty a zapůjčeny. K tomu účelu se zavazuje zabezpečovat běžné opravy a údržbu pronajatého prostoru, po předchozí vzájemné dohodě smluvních stran na svůj náklad. Nezajistí-li nájemce včasné provedení těchto oprav a údržby předmětu nájmu, na kterém se smluvní strany dohodly, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce sám a požadovat úhradu vynaložených nákladů od nájemce.
- f) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu smlouvy, a to z jakéhokoliv důvodu, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit pronajímateli jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.
- g) Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu předmětu smlouvy za podmínky dodržování ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon). Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. V případě, že by nájemce provedl stavební a jiné

úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.

- h) Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v prostorech způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí, pakliže se této odpovědnosti nezproští. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod., a ihned vyrozumět pronajímatele.
- i) Nájemce není oprávněn přenechat prostory nebo jeho část do podnájmu či výpůjčky třetím osobám bez písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce tuto svou povinnost, jde o porušení povinnosti zvláště závažným způsobem a má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

Článek V.

Vzájemný styk a doručování

5.1. 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.

Článek VI.

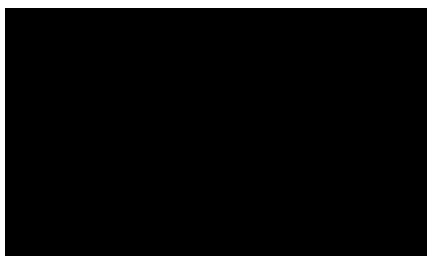
Závěrečná ujednání

- 6.1. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět pouze na základě dohody smluvních stran formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 6.2. Záležitosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými obecně závaznými předpisy, zejména pak zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany činí nesporným, že na práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z výpůjčky se přiměřeně a obdobně použijí ustanovení této smlouvy upravující nájem.
- 6.3. Pro případ, že smlouva obsahuje osobní údaje, smluvní strany svým podpisem potvrzují, že dávají souhlas ke zpracování osobních údajů 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.
- 6.4. Nájemce pronajímateli prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu smlouvy, že je mu znám, že proti stavu předmětu smlouvy nemá výhrady a že jej v tomto stavu do nájmu a výpůjčky přijímá.
- 6.5. Tato smlouva byla pořízena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má právní sílu originálu a každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
- 6.6. Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronájmu byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce pronajímatele, a to v době od 30. 8. 2022 do 14. 9. 2022.
- 6.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma stranami **s účinností ode dne zveřejnění v registru smluv**. Zveřejnění smlouvy zajistí bezodkladně pronajímatel.
- 6.8. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že ujednání této smlouvy jsou určitá a srozumitelná a na důkaz toho ji podepisují.

6.9. Nájemce tímto potvrzuje, že o uzavření této smlouvy bylo rozhodnuto Radou Ústeckého kraje usnesením č. 010/51R/2022 ze dne 25. 8. 2022.

V Ústí nad Labem dne 15. 9. 2022

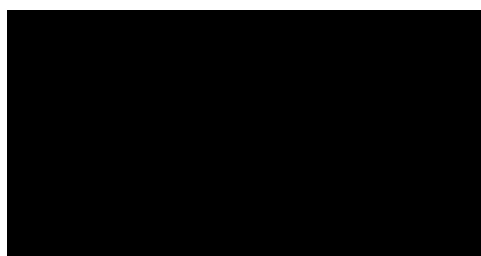
pronajímatel:



Ing. Dalibor Dařílek
vedoucí odboru dopravy a majetku

V Ústí nad Labem dne 31. 8. 2022

nájemce:



Ing. Jan Schiller
hejtman Ústeckého kraje