

Nájemní smlouva

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „**ZMČR**“), mezi níže uvedenými smluvními stranami

(dále jen „**Smlouva**“)

MUDr. Zdeněk Popelka

Sídlo: Rumburk, tř. 9. května 695/10A, 408 01
 R.Č. [REDACTED]
 Bankovní spojení: [REDACTED]
 č.ú.: [REDACTED]
 DIČ: [REDACTED]

jako „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení Pracoviště České správy sociálního zabezpečení Ústí nad Labem

Sídlo: Křížová 25, 225 08 Praha 5
 Ústřední ředitel: Mgr. František Boháček
 Jednající: Ing. Zuzana Krupičková, ředitelka pracoviště ČSSZ Ústí nad Labem
 Kontaktní adresa: Revoluční 3289/15, 400 01 Ústí nad Labem
 Bankovní spojení: Česká národní banka
 Číslo účtu: 10006-77920411/0710
 IČO: 00006963
 DIČ: neplátce
 ID datové schránky: 8erd26w

jako „**Nájemce**“ na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále v této Smlouvě společně označováni také jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě také jako „**Smluvní strana**“)

Preambule

1. MUDr. Zdeněk Popelka je výhradním vlastníkem pozemku parc. č. st. 523, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 979, na adrese ulice Tyršova, 408 01 Rumburk (dále jen „**Budova**“), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2532 pro katastrální území Rumburk, obec Rumburk, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Rumburk.
2. Pronajímatel a Nájemce tuto Smlouvu uzavírají za účelem přenechání dále uvedených prostor v Budově Nájemci do užívání za podmínek specifikovaných dále v této Smlouvě, a to pro administrativní činnost.

I. Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel se na základě této Smlouvy zavazuje přenechat Nájemci k užívání prostory, nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy, a to za účelem provozování administrativní činnosti, kterými se rozumí zejména činnost LPS a důchodového oddělení. Jedná se o prostory o celkové výměře **172 m²** (dále jen „**Pronajaté prostory**“).
2. Nájemce je rovněž oprávněn užívat společné prostory v Budově, jimiž jsou chodby, sociální zařízení, výtah a schodiště (dále jen „**Společné prostory**“).
3. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné stanovené v čl. III. této Smlouvy a plnit veškeré povinnosti z této Smlouvy pro něj vyplývající.
4. Nájemce se zavazuje užívat Pronajaté prostory výhradně k účelu uvedenému v odst. 1. tohoto článku této Smlouvy.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Pronajatých prostor dobře znám, neboť provedl jejich prohlídku a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této Smlouvy.

II.

Doba trvání nájmu

Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu **od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2026**.

III.

Nájemné

1. Nájemné za užívání Pronajatých prostor činí částku v celkové výši **26 423 Kč/měsíc** za celkovou plochu nájmu, tj. **172 m²**.
2. Nájemné za užívání Pronajatých prostor bude Nájemcem hrazeno měsíčně na základě faktur vystavených Pronajímatelem na účet Pronajímatele vedený u [REDACTED]
3. Výše záloh na služby a dodávky spojené s užíváním nebytových prostor je stanovena (výpočet je uveden v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy). Zálohy na služby se budou hradit měsíčně na základě faktur vystavených Pronajímatelem. Ročně bude provedeno vyúčtování poplatků za služby a doplatek nebo přeplatek bude vzájemně mezi Smluvními stranami vyrovnán.
4. Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.
5. Zaplacením se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele.

IV.

Zvýšení nájemného

1. Výši nájemného je Pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. 4. příslušného kalendářního roku navyšovat podle meziročního růstu indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného musí být Nájemci oznámeno písemně vždy nejpozději do 15. 3. příslušného kalendářního roku, jinak toto právo Pronajímateli pro daný kalendářní rok zaniká.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že v souvislosti s takto upravovanou výší nájemného nebude uzavírán dodatek k této Smlouvě.

V.

Služby spojené s užíváním Pronajatých prostor

1. Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním Pronajatých prostor – vytápění, dodávky teplé vody, plynu, dodávky el. energie, vodné a stočné, odvod srážkové vody, úklid Společných prostor, odvoz komunálního odpadu a ostatní služby nutné k zajištění chodu Budovy (revize elektroinstalací, tj. elektrických rozvodů, nouzového osvětlení, hromosvodu, dále pak revize výtahu, revize komínů, revize plynové kotelny, revize hasicích přístrojů, odemykání a

zamykání Budovy a rovněž opravy plynové kotelny a výtahu) bude Nájemci zajišťovat Pronajímatel.

2. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli poměrnou část nákladů za služby spojené s užíváním Pronajatých prostor uvedené v Příloze č. 1 této Smlouvy - Úhrada plateb za poskytované služby v souvislosti s užíváním Pronajatých prostor a Společných prostor. Platby za služby bude Nájemce hradit Pronajímateli podle pravidelného měsíčního vyúčtování provedeného Pronajímatelem na základě dodavatelských faktur vystavených na Pronajímatele nebo podle dodavatelských smluv uzavřených Pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen hradit náklady za výše uvedené služby, a to měsíčně nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne doručení faktury ze strany Pronajímatele na účet Pronajímatele vedený u [REDACTED]
4. Pronajímatel je povinen na požádání Nájemce předložit veškeré podklady pro vyúčtování služeb.

VI.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zabezpečit Nájemci podmínky pro řádné užívání Pronajatých prostor.
2. Pronajaté prostory může Nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
3. Pronajímatel není odpovědný za dočasné přerušení dodávky elektrické energie, plynu, vody, za poruchy kanalizace nebo za výpadek dalších služeb specifikovaných v Příloze č. 1 této Smlouvy v případě, že přerušení vzniklo bez zavinění Pronajímatele.
- 4.—Nájemce je povinen při svém provozu dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k jeho předmětu podnikání, včetně provádění školení svých zaměstnanců a osob v obdobném postavení v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a vedení jejich evidence.
- 5.—Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v Pronajatých prostorách odpovídá Nájemce. Odpovědný pracovník Pronajímatele je oprávněn kontrolovat prokazatelné plnění povinností vyplývajících z požární ochrany a bezpečnosti Budovy Nájemcem.
6. Nájemce není oprávněn přenechat Pronajaté prostory k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
7. Nájemce je povinen zajistit řádné zamykání Pronajatých prostor. V případě vstupu/odchodu z Pronajatých prostor v době, kdy je Budova uzamčena, Nájemce zajistí po svém příchodu/odchodu její uzamčení.
8. Nájemce je povinen provádět a hradit na vlastní náklady běžnou údržbu pronajatých prostor. Potřebu oprav, které přesahují běžnou údržbu, je Nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
9. V případě, že Nájemce, jeho zaměstnanci, stejně jako osoby v obdobném postavení, nebo klienti způsobí škodu v Pronajatých prostorách či Společných prostorách, hradí způsobenou škodu v plné výši Nájemce.
10. Nájemce nebude v Budově využívat jiné, než v této Smlouvě specifikované Pronajaté prostory a Společné prostory.
11. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu Budovy své logo či označení České správy sociálního zabezpečení a ve společných částech Budovy rovněž štítky či návěští v rozsahu, který bude dohodnut mezi Smluvními stranami. Uvedená označení umístí Nájemce na místa určená Pronajímatelem a při skončení nájmu je Nájemce povinen je odstranit.
12. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost vstup do Pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, po předchozím písemném upozornění Nájemce, doručeném nejméně 1 pracovní den před zamýšlenou kontrolou.

13. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel neudělí souhlas s převedením nájmu v souvislosti s převodem administrativní činnosti, jíž Pronajaté prostory slouží.
14. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy Pronajaté prostory vyklidit a uvést do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a takto je protokolárně předat Pronajímateli. O faktickém předání a převzetí Pronajatých prostor bude Smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav a informace o předání a převzetí klíčů.

VII.

Sankční ujednání a náhrada škody

1. Nepředá-li Nájemce po skončení nájmu Pronajaté prostory včas a řádně vyklizené tak, jak je stanoveno v čl. VI. odst. 14. této Smlouvy, zavazuje se zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každý i započatý den prodlení.
2. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o uložení smluvní pokuty Nájemci. V případě prodlení s úhradou smluvní pokuty uhradí Nájemce Pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích (dále jen „**Nařízení**“).
3. Neuhradí-li Nájemce včas splatné nájemné nebo oprávněně vystavené faktury za služby, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
5. V případě, že dojde ke znečištění odpadních vod z činnosti Nájemce a Pronajímateli bude udělena pokuta nebo náhrada škody za toto znečištění, nese Nájemce plnou odpovědnost za tuto škodu a bude mu vyúčtována k úhradě. Nájemce je povinen vyúčtovanou škodu uhradit.
6. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli škodu, kterou mu způsobil porušením povinnosti dané touto Smlouvou nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy, včetně případů, kdy se jedná o takové porušení povinnosti dané touto Smlouvou, na které se vztahuje smluvní pokuta. Jakékoliv omezení výše či druhu náhrady škody není přípustné. Škoda se hradí v penězích, případně uvedením do předešlého stavu, je-li to možné, podle volby Pronajímatele v každém konkrétním případě.

VIII.

Ukončení nájmu

1. Nájem dle této Smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájem dle této Smlouvy je možné kdykoliv ukončit dohodou Smluvních stran. Tato dohoda musí být písemná a podepsaná oprávněnými zástupci Smluvních stran, jinak je neplatná.
3. Pronajímatel i Nájemce mají právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu, a to bez udání důvodu.
4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé Smluvní straně.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) (dále jen „**Zákon o registru smluv**“), Nájemcem.

2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla Nájemcem uveřejněna v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv.
3. Tato Smlouva může být měněna pouze na základě dohody Smluvních stran, a to ve formě písemně vyhotovených a vzestupně číslovaných dodatků podepsaných Smluvními stranami. Podpisem Smluvních stran se dodatek stává nedílnou součástí této Smlouvy.
4. Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna písemně a druhé Smluvní straně doručena buď doporučeným dopisem na adresu sídla, prostřednictvím datové schránky, e-mailem nebo osobně, přičemž v tomto případě bude doručení písemně potvrzeno, není-li v této Smlouvě stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.
5. Stane-li se některé z ujednání této Smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ujednání ostatních a na platnost a účinnost této Smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ujednání bude nahrazeno po vzájemné dohodě Smluvních stran takovým ujednáním, které bude odpovídat svým účinkem co nejbližše původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ujednání v ekonomickém i právním smyslu.
6. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2230 a ustanovení § 2315 Občanského zákoníku. Rovněž se Smluvní strany dohodly, že se pro účely této Smlouvy nepoužije ustanovení § 2050 Občanského zákoníku.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že Pronajímatel není oprávněn činit jednostranná započtení jakýchkoliv svých pohledávek vůči pohledávkám Nájemce.
8. Nájemce není bez písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit práva ze smluvního vztahu založeného touto Smlouvou na třetí osobu.
9. Práva a povinnosti výslovně v této Smlouvě neupravené se řídí platnými a účinnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ZMČR.
10. Případné spory vzešlé z této Smlouvy se Smluvní strany zavazují řešit nejprve dohodou. Pokud se Smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky. Rozhodčí řízení se vylučuje.
11. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a Nájemce 2 stejnopisy.
12. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 – Úhrada plateb za poskytované služby v souvislosti s užíváním Pronajatých prostor a Společných prostor.
13. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz výše uvedeného připojují Smluvní strany své podpisy.

30. 11. 2022

V Rumburku dne

Pronajímatel

MUDr. Zdeněk Popelka
Rumburk

MUDr. Zdeněk POPELKA
Nefrologická a interní ambulance
Ambulance CAPD
Tř. 9. května 695/10A, 408 01 Rumburk
IČO: 69401292, IČZ: [redacted]
DIČ: [redacted] Tel: [redacted]

- 9 - 12 - 2022

V Ústí nad Labem dne

Nájemce:

Ing. Zuzana Krupičková
ředitelka Pracoviště SSZ Ústí nad Labem

PŘÍLOHA č. 1

ke smlouvě o pronájmu nebytových prostor

úhrada plateb za poskytované služby v souvislosti s užíváním Pronajatých prostor a Společných prostor.

MUDr. Zdeněk Popelka

Sídlo: Rumburk, tř. 9. května 695/10A, 408 01
R.Č. [redacted]
Bankovní spojení: [redacted]
č.ú.: [redacted]
DIČ: [redacted]

jako „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení Pracoviště České správy sociálního zabezpečení Ústí nad Labem

Sídlo: Křížová 25, 225 08 Praha 5
Ústřední ředitel: Mgr. František Boháček
Jednající: Ing. Zuzana Krupičková, ředitelka pracoviště ČSSZ Ústí nad Labem
Kontaktní adresa: Revoluční 3289/15, 400 01 Ústí nad Labem
IČO: 00006963
DIČ: neplátce
ID datové schránky: 8erd26w

jako „**Nájemce**“ na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále v této Smlouvě společně označováni také jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě také jako „**Smluvní strana**“).

Článek I.

Předmětem základní smlouvy je pronájem nebytových prostor v objektu Tyršova 979, 408 01 Rumburk.

Článek II.

Předmětem přílohy je stanovení záloh na dodávky spojené s užíváním nebytových prostor neuvedené v základní smlouvě.

Služby	Cena záloh Kč/ měsíčně bez DPH	DPH 21% Kč	cena záloh včetně DPH Kč
Elektrická energie	2765	735	3500
Plyn	3555	945	4500
Voda	413	87	500

Článek III.

Předmětem přílohy je stanovení plateb za služby k nájmu ve výši 12 200 Kč bez DPH, včetně DPH ve výši 14 762 Kč. Ostatní náklady (pravidelné revize) budou účtovány dle skutečné výše dodavatelských faktur.