

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR v SOA Děčín č. SOALT/9560/2022

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**občanský zákoník**“) a v souladu s § 27 zákona  
219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích,  
(dále jen „**smlouva**“)

## Článek I. Smluvní strany

### ČR - Státní oblastní archiv v Litoměřicích

Sídlo: Krajská 48/1, 412 01 Litoměřice  
IČ: 70979464  
DIČ: CZ70979464  
Zastoupený: Mgr. Vítězslavem Liscem, ředitelem  
Bankovní spojení - nájemné: ČNB – územní pracoviště ústředí Ústí nad Labem  
Číslo účtu: **19-2549881 / 0710**  
Bankovní spojení – ost. náklady: ČNB – územní pracoviště ústředí Ústí nad Labem  
Číslo účtu: **2549881 / 0710**  
Kontaktní osoba:  
Telefon:  
E-mail:  
(dále jen „pronajímatel“)



**a**

### VALDEMAR GREŠÍK – NATURA s.r.o.

Sídlo: Saská 134/60, 405 02 Děčín X - Bělá  
IČ: 25483366  
DIČ: CZ25483366  
Zastoupený: Ing. Valdemar Grešík, jednatel  
Bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Děčín  
Číslo účtu: 188160320/0300  
Kontaktní osoba: Ing. Valdemar Grešík  
E-mail:  
Telefon:



zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka  
20111

(dále jen „nájemce“)

## Článek II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je příslušný hospodařit s budovou Státního oblastního archivu v Litoměřicích – pobočka Děčín, Zbrojnická 14, stojící na stavební parcele č. 816/3 v katastrálním území Podmokly, ve vlastnictví České republiky.

2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor o celkové podlahové ploše 50 m<sup>2</sup>. Předmětem smlouvy je zároveň závazek pronajímatele přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a závazek nájemce platit za to pronajímateli nájemné.
3. Nebytové prostory se nájemci pronajímají nezařízené.

### Článek III.

#### Předmět činnosti

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory užívat pouze za účelem jejich určení jako prodejnu bylin, čajů a diabetik.
2. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat do podnájmu žádné třetí osobě, a to ani z části.
3. Nájemce bere též na vědomí, že nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by přiměřenou mírou poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

### Článek IV.

#### Předání a převzetí prostorů

1. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu plně způsobilém k řádnému užívání k určenému účelu, a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, návody a technickými normami, které je třeba při užívání pronajatých prostor a nainstalovaného technického zařízení a vybavení zachovávat. Jedná se zejména o pravidla obsluhy elektrické zabezpečovací a požární signalizace.
2. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku pronájmu bude smluvními stranami sepsán protokol.
3. Nejpozději v den skončení pronájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat pronajaté prostory včetně technického vybavení a zařízení ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

### Článek V.

#### Platební podmínky

1. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor se stanoví dohodou smluvních stran. Služby spojené s užíváním pronajatých prostor (tj. dodávka vodného a stočného a provoz systému požární signalizace) bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce bude pronajímateli náklady s tím spojené hradit. Smluvní strany se dohodly na následujícím způsobu úhrady:

- **nájemné** bude nájemcem hrazeno měsíčně bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u ČNB, číslo účtu: 19-2549881 / 0710 a vždy do 15. dne v příslušném měsíci,
- **zajištění systému požární signalizace pronajatého prostoru vč. revizí** bude nájemcem hrazeno poměrně na základě faktury vystavené pronajímatelem do měsíce po obdržení vyúčtování od dodavatelské firmy a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u ČNB, číslo účtu: 2549881/0710 do data splatnosti faktury,
- **vodné a stočné** bude nájemcem hrazeno poměrně na základě faktury vystavené pronajímatelem do měsíce po obdržení vyúčtování od dodavatelské firmy a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele vedený u ČNB, číslo účtu: 2549881/0710 do data splatnosti.

Platby budou stanoveny výpočtem z celkových nákladů v poměru podílu pronajatých prostor k celkové ploše prostor v budově, v případě vodného a stočného v poměru počtu zaměstnanců smluvních stran v budově.

2. **Měsíční** výše nájemného byla stanovena dohodou smluvních stran na 115,- Kč za 1m<sup>2</sup> pronajaté plochy (jde o cenu obvyklou v regionu), tj. 115,- Kč x 50 m<sup>2</sup> = **5 750,- Kč**.
3. Plnění dalších služeb např. dodávku elektrické energie, zabezpečení pronajatého prostoru, úklid prostor, internet, odvoz komunálního odpadu apod. si zajišťuje nájemce u příslušných dodavatelů vlastním jménem a na vlastní náklady.
4. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná roční výše nájemného bude každoročně zvyšována podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31. 3. kalendářního roku, s účinností od 1. 1. kalendářního roku, a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1. 1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1. 1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

## Článek VI. Skončení nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může skončit tento užívací vztah výpovědí s výpovědní lhůtou tří (3) měsíců počínající prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Vypovědět smlouvu před skončením dohodnuté doby pronájmu může z těchto důvodů:
  - a) jestliže má být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
  - b) jestliže pronajaté nebytové prostory bude pronajímatel potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiným úkolům v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, nebo

- c) poruší-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli nebo je-li po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce může skončit tento užívací vztah výpovědí s výpovědní lhůtou tří (3) měsíců počínající prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Vypovědět smlouvu před skončením dohodnuté doby pronájmu může z těchto důvodů:
  - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen,
  - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c) poruší-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
3. Ve výpovědi, která může být podána jen písemnou formou, musí být uveden její důvod, bez uvedení důvodu je tato výpověď neplatná.
4. Nájemní vztah lze okamžitě jednostranně ukončit v souladu s § 27 odst. 2) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích v platném znění, a to pokud pominou důvody dočasné nepotřebnosti.

#### Článek VII.

##### Sankce

1. Neuhradí-li nájemce včas nájemné, splatnou zálohu na služby nebo energie nebo vyúčtovanou náhradu nákladů, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení.
3. Nájemce je v souladu s právní úpravou odpovědný za škodu způsobenou v pronajatých prostorách porušením právní povinnosti nebo v souvislosti s jeho provozní činností jeho zaměstnanci, návštěvami nebo třetími stranami. Způsobenou škodu je nájemce povinen uhradit uvedením do předešlého stavu způsobem, projednaným s pronajímatelem.

#### Článek VIII.

##### Ostatní ujednání

1. Jakékoliv stavební úpravy pronajatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli zjištěné nebezpečí vzniku nebo vznik jakékoliv případné škody v pronajatých prostorách a potřebu provedení oprav.
3. V případě potřeby provést nezbytnou opravu v době nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezení užívání věci. V případě trvání opravy nepřiměřeně dlouho nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad obvyklou míru, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.
4. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor třetím stranám a návštěvám nájemce.

5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem provádění údržby, oprav nebo kontroly instalovaných inženýrských sítí a technických zařízení a kontroly dodržování podmínek této smlouvy.
6. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s právními předpisy, jakož i za dodržování předpisů stanovených pronajímatelem pro celou budovu okresního archivu, odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování uvedených předpisů v pronajatých prostorách.

Článek IX.  
**Závěrečná ujednání**

1. Smlouva o pronájmu nebytových prostor se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.
2. Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory vzniklé v souvislosti s realizací smlouvy budou řešeny smírnou cestou – dohodou. Nedojde-li k dohodě, budou spory řešeny před příslušnými obecnými soudy
3. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých dodatků.
4. Tato smlouva je vyhotovena v třech (3) stejnopisech, z nichž dva (2) obdrží pronajímatel a jeden (1) nájemce.
5. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této smlouvy za určitý a srozumitelný, a že jsou jí známy veškeré skutečnosti, jež jsou pro uzavření této smlouvy rozhodující, na důkaz čehož připojují smluvní strany k této smlouvě své podpisy.

V Litoměřicích, dne **22. 12. 2022**

V Děčíně, dne .....

Za pronajímatele:



STÁTNÍ OBLASTNÍ ARCHIV  
v LITOMĚŘICÍCH  
Krajská 48 I  
250 01 Litoměřice

**Mgr. Vítězslav Lisec**  
ředitel Státního oblastního archivu  
v Litoměřicích

Za nájemce:

VALDEMAR  
Saská 13  
IČ: 25483  
Tel:

**Ing. Valdemar**  
**NATURA**

