

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU NESLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „ObčZ“), mezi těmito smluvními stranami (dále také jako „Smlouva“)

1. Smluvní strany

Pronajímatel:

Se sídlem:

IČO:

DIČ:

Zastoupen:

Zastoupen ve věcech technických:

E-mail:

Telefon:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

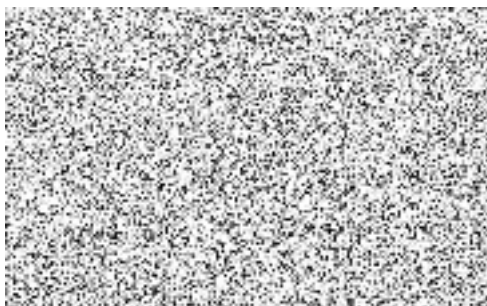
Datová schránka:

Česká republika - Zemský archiv v Opavě

Sněmovní 2/1, 746 01 Opava

70979057

není plátce DPH



yzmaix7

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce:

Se sídlem:

IČO:

DIČ:

Zastoupen:

Telefon:

E-mail:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

Datová schránka:

Česká republika – Vrchní státní zastupitelství v Olomouci

17. listopadu 909/44, 779 00 Olomouc

64124584

není plátce DPH



ryhaa8a

(dále jen „**nájemce**“ přičemž Pronajímatel a Nájemce budou v dalším kontextu společně označeni také jako "smluvní strany")

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, na LV č. 10579, pro obec Prostějov a k. ú. Prostějov, a to na pozemku parc. č. 4440 s budovou č. p. 2464. Budova se nachází na adrese ul. Třebízského. Právo hospodařením s uvedeným objektem přísluší vykonávat organizační složce státu — Pronajímateli.
- 2.2. Pronajímatel pronajímá nájemci touto Smlouvou prostory, nacházející se v nemovitosti specifikované v článku 2. této Smlouvy (dále jen „Nebytové prostory“), a to:

- **Označení prostor nesloužících podnikání (čísla místností):** 112
- **Umístění prostor nesloužících podnikání:** *I. nadzemní podlaží*
- **Celková výměra:** *54 m²*

- 2.3. Nájemce Nebytové prostory do nájmu přijímá.
- 2.4. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou rovněž užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázících se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by Nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovým prostorům hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí.

3. Účel nájmu

- 3.1. Účelem nájmu Nebytových prostor je depozitář pro uložení dokumentů.
- 3.2. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory toliko ke sjednanému účelu a současně jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. k účelu určenému v rozhodnutí o schválení změny užívání nebytových prostor.

4. Doba nájmu

- 4.1. Doba nájmu se řídí § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a uzavírá se na dobu určitou v délce 6 let od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2028.
- 4.2. Nájemní vztah založený touto Smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán, nebude-li ustanovení § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, prodloužen.
- 4.3. Při zájmu o prodloužení doby nájmu na další období, musí tuto skutečnost Nájemce písemně sdělit Pronajímateli nejpozději 3 měsíce před skončením doby nájmu výše uvedené. Celková doba takto sjednaného nájmu však nesmí překročit 8 let od počátku této Smlouvy. Neučiní-li tak v dohodnuté době před ukončením sjednané doby nájmu, má se za to, že nájemní vztah bude ukončen posledním dnem účinnosti této Smlouvy.
- 4.4. Smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran v souladu s § 1981 ObčZ.
- 4.5. Pronajímatel může nájem Nebytových prostor vypovědět rovněž písemnou výpovědí v 10ti denní výpovědní době, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemci, porušuje-li Nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, přičemž porušením povinností zvláště závažným způsobem se zejména rozumí:

- 4.5.1. Je-li Nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného za užívání nebytových prostor.
 - 4.5.2. Užívá-li Nájemce Nebytové prostory v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo v rozporu se Smlouvou.
 - 4.5.3. Provede-li Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele jakékoliv stavební či jiné obdobné úpravy nebytových prostor, jakož i jakékoliv zásahy do podstaty nemovitosti, ve které se Nebytové prostory nacházejí.
 - 4.5.4. Užívá-li Nájemce nebo osoba uvedená v předchozím odstavci Nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo závažné poškození nebytových prostor, a to i přes písemnou výzvu Pronajímatele, aby Nebytové prostory řádně užíval, ve které nájemci poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy.
 - 4.5.5. Porušuje-li Nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k Nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor.
- 4.6. Smluvní strany činí nesporným, že shora uvedený výčet porušení povinností zvláště závažným způsobem je výčtem demonstrativním a lze tedy tuto Smlouvu vypovědět rovněž z důvodů předvídaných zákonem.
- 4.7. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k nápravě.
- 4.8. Nájem Nebytových prostor může Pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu písemnou výpovědí s uvedením výpovědního důvodu, a to ve dvouměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla Nájemci výpověď doručena:
- 4.8.1. Má-li být nemovitá věc, v níž se Nebytové prostory nacházejí, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Nebytových prostor, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel, ani nemohl předvídat.
 - 4.8.2. Porušuje-li Nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor.
 - 4.8.3. Je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
 - 4.8.4. Pokud Nebytové prostory v souladu s § 27 odst. 1, resp. odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, přestanou být pro Pronajímatele dočasně nepotřebné, resp. jejich pronájem Nájemci nebude dále shledán jako účelnější a hospodárnější než v případě, že by Nebytové prostory užíval sám Pronajímatel.
- 4.9. Nájemce může nájem Nebytových prostor vypovědět písemnou výpovědí ve dvouměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena, a to v případě, že Pronajímatel porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti vyplývající z nájmu Nebytových prostor a jestliže takové porušování povinností zároveň působí Nájemci značnou újmu.

5. Výše nájemného, úhrad za služby a způsob jejich placení

- 5.1. Za užívání Nebytových prostor dle bodu 2.2. této Smlouvy není sjednáno žádné nájemné.

- 5.2. Za služby spojené s užíváním Nebytových prostor, tj. za elektrickou energii, vodné a stočné, odvod srážkových vod, za vytápění nebytových prostor a střežení objektu EPS a EZS bude Nájemce hradit Pronajímateli roční zálohu na energie ve výši 11.298 Kč, a to:
- 5.2.1. Záloha na elektrickou energii 6.651 Kč ročně. Vyúčtování za elektrickou energii bude provedeno jednou ročně vystavenou fakturou Pronajímatele tak, že bude propočítáno v poměru 1,42 % pro Nájemce a 99,98 % pro Pronajímatele.
 - 5.2.2. Záloha na plyn 3.681 Kč ročně. Vyúčtování za plyn bude provedeno jednou ročně vystavenou fakturou Pronajímatele tak, že bude propočítáno v poměru 1,42% pro Nájemce a 99,98 % pro Pronajímatele.
 - 5.2.3. Záloha na vodné, stočné a odvod srážkových vod 966 Kč ročně. Vyúčtování za vodné, stočné a odvod srážkových vod bude provedeno jednou ročně vystavenou fakturou Pronajímatele tak, že bude propočítáno v poměru 1,42 % pro Nájemce a 99,2 % pro Pronajímatele.
- 5.3. Náhradu za poskytování strážní služby se zabezpečením a požárním systémem EZS a EPS, kamerový systém objektu, revize elektro zařízení a revize hasicích zařízení uhradí Nájemce částku 1.475 Kč ročně.
- 5.4. Náhrada dle odstavce 5.3 je splatná vždy k 31. květnu běžného roku ve výši 1.475 Kč, a to ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele, tj. 19-11939881/0710.
- 5.5. Zálohy na služby spojené s užíváním Nebytových prostor budou Nájemcem hrazeny dvakrát ročně, a to první část nejpozději k 15. červenci a druhou část zálohy nejpozději k 15. prosinci běžného roku ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele č. 11939881/0710. Vzniklý přeplatek nebo nedoplatek bude příslušnou smluvní stranou oprávněné smluvní straně uhrazen ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování.
- 5.6. V případě, že by se snad stalo, že Pronajímatel bude zajišťovat pro Nájemce dodávku dalších služeb v této Smlouvě výslovně neuvedených, je Nájemce povinen hradit cenu takových služeb nad rámec sjednaných služeb v odst. 5.2..
- 5.7. Smluvní strany se dohodly, že úhrady za služby spojené s užíváním Nebytových prostor se považují za uhrazené dnem připsání příslušné platby na bankovní účet Pronajímatele.
- 5.8. V případě prodloužení Nájemce s placením úhrady za služby spojené s nájmem Nebytových prostor, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení. Pokud by se snad stalo, že prodloužení s úhradou uvedených plateb bude trvat déle než 20 kalendářních dnů, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0,2 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Pronajímatel je povinen:

- 6.1.1. Předat Nájemci Nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání k ujednanému účelu; Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že Nebytové prostory přenechané do nájmu si důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám a že tyto prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu. O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán samostatný předávací protokol.
- 6.1.2. V tomto stavu jej svým nákladem udržovat, provádět pravidelné a předepsané kontroly a revize Nebytových prostorů, jejich součástí a příslušenství, pokud z dalších ustanovení této Smlouvy nevyplývá něco jiného.

- 6.1.3. Umožnit Nájemci, resp. jeho zaměstnancům a klientům, nerušený přístup do Nebytových prostor, a to každý pracovní den v době nejméně od 7:00 hod. do 15:30 hod.
- 6.2. Nájemce je povinen:
- 6.2.1. Užívat Nebytové prostory jako řádný hospodář výlučně k ujednanému účelu a hradit poskytované služby. To vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této Smlouvy.
 - 6.2.2. Zdržet se bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav Nebytových prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti specifikované v článku 2. této Smlouvy.
 - 6.2.3. Uhradit Pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti. Toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám.
 - 6.2.4. Zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti.
 - 6.2.5. Zdržet se užívání nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních Nebytových prostor v nemovitosti specifikované v článku 2. této Smlouvy, nebo do užívání okolních nemovitostí.
 - 6.2.6. Nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených.
 - 6.2.7. Zajistit řádnou péči o pronajaté Nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením. V případě výskytu závad, poškození nebo potřeby provedení oprav, k nimž je povinen Pronajímatel, a které je třeba bez prodlení odstranit, je Nájemce povinen takovou potřebu Pronajímateli ihned oznámit a učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda. Jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla. Jinou závadu, poškození nebo potřebu provedení oprav je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, ujednání o odpovědnosti za škodu v případě porušení této povinnosti se použije obdobně.
 - 6.2.8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Nebytových prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je Nájemce povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Nebytových prostor.
 - 6.2.9. Zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých Nebytových prostorách proti odcizení.
 - 6.2.10. Zajistit, aby zaměstnanci Nájemce, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí, respektovali veškerá bezpečnostní, požárně preventivní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných Pronajímatelem, včetně pokynů Pronajímatele vymezujících pohyb pracovníků v budově a vybavenost potřebnými doklady (průkazy a jiné doklady). V souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím je Nájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně, včetně souvisejících předpisů vydaných Pronajímatelem.
 - 6.2.11. Zajistit odvoz a likvidaci odpadu z pronajatých Nebytových prostor na vlastní náklady.
 - 6.2.12. Umožnit Pronajímateli na základě oznámení učiněného v přiměřené době předem kontrolu Nebytových prostor za účelem zjištění, zda Nájemce užívá Nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem a zda plní své další povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jakož i z ObčZ, stejně jako za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- 6.2.13. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožnit dalšímu zájemci o nájem přístup k Nebytovým prostorům v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele. Pronajímatel oznámí Nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
- 6.2.14. Po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat Nebytové prostory Pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že Nájemce nejpozději do dvou pracovních dnů od skončení platnosti této Smlouvy nepředá Pronajímateli Nebytové prostory, v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce Nebytové prostory otevřít, vyklidit, přičemž případné věci nacházející se v těchto Nebytových prostorách uskladnit ve vhodných komerčních prostorách, rovněž na náklady Nájemce. Nájemce podpisem této Smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí.
- 6.3. Oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu Nebytových prostor, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a neodstraní-li Pronajímatel takovou vadu do jednoho měsíce a v případech, kdy to není z technických důvodů možné, v době technicky možné, přičemž Nájemce může Nebytové prostory užívat jen se značnými obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených výdajů.
- 6.4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Nebytové prostory, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.

7. Doložka o obligačním statutu

- 7.1. Právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právním řádem České republiky.

8. Doložka o příslušnosti soudu

- 8.1. Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy, nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou.
- 8.2. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody smluvních stran příslušný obecný soud té které smluvní strany.

9. Doručování

- 9.1. Jakoukoliv písemnost, jenž má nebo může být doručena podle této Smlouvy lze doručit osobně nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nebo prostřednictvím datové schránky na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.
- 9.2. Jakákoliv písemnost bude považována za doručenu v následujících případech takto:
- 9.2.1. Pokud je doručována prostřednictvím datové schránky, je písemnost doručena okamžikem dodání do datové schránky adresáta.
- 9.2.2. Pokud je doručována osobně, pak dnem jejího převzetí adresátem.
- 9.2.3. Odepře-li adresát písemnost doručovanou osobně, považuje se za tato doručenu dnem, kdy bylo její přijetí odepřeno, o čemž doručující osoba učiní písemný záznam.
- 9.2.4. Pokud je doručováno prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, považuje se písemnost za doručenu dnem jejího převzetí a byla-li uložena, má se za doručenu desátý pracovní den poté, co byla připravena k vyzvednutí.

10. Úplnost smlouvy

10.1. Tato Smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto Smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

11. Platnost a účinnost smlouvy

11.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu dojde druhé smluvní straně. Jelikož na tuto Smlouvu dopadá povinnost uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, což Nájemce bere na vědomí, nabývá tato Smlouva účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, přičemž uveřejnění v registru smluv zajistí Pronajímatel.

12. Všeobecná a závěrečná ustanovení

- 12.1. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy. Podle výslovné dohody smluvních stran se § 2208, § 2210 odst. 3, § 2212, § 2226, § 2227 ObčZ nepoužijí.
- 12.2. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.
- 12.3. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
- 12.4. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Opavě dne

V Olomouci dne



ředitel Zemského archivu v Opavě

vrchní státní zástupce