

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Smlouva číslo 06/2023

uzavřena dle ustanovení § 2201, § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) mezi smluvními stranami:

## Kulturní středisko města Ústí nad Labem, příspěvková organizace

Zřízená: Usnesením zastupitelstva města č. 32/3Z/19 A) 1. a) ze dne 18. 2. 2019  
Statutární město Ústí nad Labem vydává s účinností od 1. 4. 2019  
zřizovací listinu Kulturního střediska, příspěvkové organizace  
se sídlem: 400 01 Ústí nad Labem – centrum , Velká Hradební 619/33  
zastoupená: Ing. Janem Kvasničkou, [REDACTED]  
IČ: 00673803  
DIČ: CZ00673803  
bankovní spojení: KB a.s., pobočka Ústí nad Labem  
číslo účtu: 33039411/0100  
datová schránka: myfjc36  
(dále jen „pronajímatel“)

a

## EUROBAU TS s.r.o.

se sídlem: Velká Hradební 619/33, 400 01 Ústí nad Labem - centrum  
jednatel: Ing. Radim Šedivý, CSc., [REDACTED]  
IČ: 48264474  
DIČ: CZ 48264474  
bankovní spojení: ČSOB, a.s.  
číslo účtu: 515184363/0300  
OR založeno 1. 3. 1993 v OR vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem  
oddíl C, vložka 4347  
telefon: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]  
datová schránka: 8p34w2x  
(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu prostor k podnikání v souladu s ustanovením § 2201, § 2302 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. Účel Smlouvy

1. Statutární město Ústí nad Labem je vlastníkem budovy č. p. 619 – objekt občanské vybavenosti stojící na parcele č. 2393 zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na listu vlastnictví č. 15765 (příloha č. 1 Smlouvy) pro k.ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Ústí nad Labem (dále jen „budova“ nebo „objekt“).
2. Nájemní Smlouva je uzavřena v souladu s podmínkami zřizovací listiny vydané Statutárním městem Ústí nad Labem v platném znění, kterou byl předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy a na základě které je pronajímatel oprávněn jednat za vlastníka.

3. Účelem této Smlouvy je upravit vzájemný vztah vlastníka budovy (zastoupený správcem jako pronajímatel) a nájemce, který v budově bude prostory využívat k provozování podnikatelské činnosti jako kancelář, jakož i ke všem činnostem, který sjednaný účel nájmu podporují nebo s ním souvisejí.
4. Nájemce bude využívat prostory pouze ke sjednanému účelu uvedenému v tomto článku.
5. Nájemce přejímá prostory se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a prohlašuje, že je mu jeho stav dobře znám. Z tohoto důvodu neuplatňuje vůči pronajímateli žádné nároky.

## II. Předmět Smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor o celkové rozloze **16,81 m<sup>2</sup>** v 1. NP Národního domu čp. 619/33 v ulici Velká Hradební, Ústí nad Labem.
2. Detailní vymezení prostor a jejich umístění v objektu je znázorněno v nákresu, který je přílohou č. 2 této Smlouvy. Konkrétně se jedná o tento prostor:

### Místnost č. 41

dále jen („nebytový prostor“)

Předmětem nájmu jsou i zařizovací předměty, umístěné v pronajatých prostorách a sepsané na seznamu, který je přílohou č. 3 smlouvy. Cena za užívání zařizovacích předmětů je již zohledněna v ceně nájmu.

3. Nájemce se zavazuje, že nebytové prostory bude užívat v souladu s jejich stavebně - technickým určením, v souladu s účelem nájmu a obecně závaznými právními předpisy, zejména se týkajícími ochrany životního prostředí, dále protipožárními předpisy, bezpečnostními předpisy a právními předpisy o ochraně veřejného zdraví. Pokud by bylo během nájmu nutno měnit stavebně – technické určení jednotlivých místností, požádá nájemce pronajímatele o předchozí písemný souhlas. Dále se nájemce zavazuje, že nebude manipulovat s jakoukoliv technikou.
4. Nájemce je oprávněn umístit do pronajímané nemovitosti své sídlo společnosti s ručením omezeným, k čemuž pronajímatel výslovně uděluje souhlas. Tento souhlas se uděluje dočasně, pouze po dobu trvání nájemního vztahu. Po ukončení nájmu není nájemce oprávněn využívat nadále předmětnou budovu jako své sídlo společnosti a je povinen u příslušného správního orgánu provést změnu sídla společnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení smluvního vztahu. Za nesplnění této podmínky se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní sankci ve výši 1 000,00 Kč za každý i započatý den prodlení s odstraněním sídla. Nárok na náhradu vzniklé škody tím není dotčen.

## III. Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na **dobu určitou od 01.01.2023 do 31.12.2023.**
2. Nájem dle této Smlouvy může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
3. Nájem může kterákoli ze smluvních stran písemně vypovědět bez udání důvodu s 3. měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet dnem, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem s měsíční výpovědní lhůtou, pokud nájemce:
  - a) nezaplatil nájemné,
  - b) zřídil užívací právo třetí osobě bez předchozí písemného souhlasu pronajímatele,
  - c) provádí na předmětu nájmu úpravy, popř. jakékoli další podstatné změny bez souhlasu pronajímatele,
  - d) užívá pronajatý předmět nájmu k jinému účelu než ujednanému účelu v této smlouvě.

Měsíční výpovědní lhůta počíná běžet prvního kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

5. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem Smlouvy bez výpovědní doby v případě, pokud v průběhu trvání nájmu se ukáže předmět nájmu nezpůsobilý k užívání pro účel, pro který byl pronajímatelem nájemci dle této Smlouvy pronajat, a tento stav nelze ani plněním povinností pronajímatele v přiměřené lhůtě, nejdéle však do 7 kalendářních dnů napravit.
6. Skončí-li nájem, je nájemce povinen prostor vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, a to do 14 dnů ode dne zániku nájmu. O vrácení předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol.
7. Pro doručování písemností si smluvní strany sjednávají doručování datovou schránkou uvedenou v záhlaví smlouvy.

#### **IV. Nájemné**

1. Smluvní strany si sjednaly nájemné ve výši 1 211,46 **Kč/rok/m<sup>2</sup>**, tj. 20 364,68 Kč **ročně** (slovy dvacetisícšedesátčtyřikorun českých 68/100). Podle ustanovení § 56a zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, je nájemné za užívání nebytových prostor ve stanovené výši osvobozeno od DPH.
2. Měsíční výše záloh za služby a paušální platby činí celkem 2 658,08 Kč bez DPH (z toho 108,33 Kč záloha na vodné a stočné; 392,92 Kč záloha za teplo a 191,67 Kč záloha na elektřinu, 133,33 Kč záloha na srážkovou vodu; paušální platby za odvoz odpadu 195,50 Kč, úklid 836,33 Kč, ostrahu 300,00 Kč a parkovné za 1 vozidlo 500,00 Kč). Zálohy za služby a paušální platby budou placeny současně s nájemným za nebytové prostory a pronajatý majetek. Výše záloh, paušálních plateb a výše nákladů na elektrickou energii, teplo, vodu, srážkovou vodu, TUV se sjednává dle rozpisu uvedeného ve výpočtovém listě, který je **přílohou č. 4**, smlouvy jako poměrná část nákladů objektu vztažená k 1 m<sup>2</sup> pronajaté plochy upravená koeficienty.
3. Nájemné za pronajatý majetek se stanovuje dohodou a je započítáno v ceně nájemného.
4. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. IV. této Smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 30.4. 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. Obě strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel.
5. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním prostor, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

#### **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

##### **A. Povinnosti pronajímatele:**

1. Pronajímatel není povinen předat předmět nájmu nájemci na základě předávacího protokolu. Nájemce již předmět nájmu užívá na základě předchozí smlouvy č. 06/2022 ze dne 4. 1. 2022.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Zaměstnanci pronajímatele jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jestliže je to zapotřebí. V případě havárie a v jiných

výjimečných případech jsou zaměstnanci pronajímatele oprávněni vstoupit do pronajatých prostor i v nepřítomnosti osoby oprávněné jednat jménem nájemce.

O tom bude nájemce neprodleně vyrozuměn. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k pronajatým prostorům a že nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Pronajímatel se zavazuje, že své právo provádět kontrolu bude využívat jen v nutném rozsahu tak, aby se co nejméně narušila činnost nájemce.

4. Pronajímatel může vyhovět požadavku nájemce na snížení nájemného z důvodů nepoužitelnosti byť i jen části pronajatých nebytových prostor.
5. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je řádně pojištěna prostřednictvím zřizovatele.
6. Pronajímatel je povinen umožnit přístup veřejnosti do pronajatých prostor.
7. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.
8. Pronajímatel udržuje předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k užívání, ke kterému byl pronajat.

#### B. Povinnosti nájemce:

1. Využívat předmět nájmu dle této Smlouvy a v souladu s jeho stavebně technickým stavem v rozsahu daném předmětem činností vykonaným nájemcem na základě živnostenského oprávnění ze dne 06. 11. 1996. Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku je nedílnou součástí této Smlouvy jako příloha č. 5.
2. V předmětu nájmu plně dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní a požární předpisy v prostoru daném do nájmu.
3. Plně zodpovídat za škody vzniklé při provádění předmětné činnosti v prostoru daném do nájmu, a to bez ohledu na to, zda k nim došlo jeho vlastní činností nebo činností třetích osob.
4. Na své náklady udržovat prostory dané do nájmu ke smluvenému účelu a hradit náklady spojené s jejich běžnou údržbou.
5. Provádět na předmětu nájmu veškeré úpravy, změny a zhodnocení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoli zařízení.
6. Umožnit pronajímateli přístup do prostor daných do nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem ke smluvenému účelu, na základě předchozího upozornění.
7. V době trvání nájmu nepřenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce je povinen hradit nájemné, paušál a zálohy za služby dle níže uvedených ustanovení této Smlouvy.
9. Nájemce je oprávněn požadovat slevu z nájemného, pokud nemůže předmět nájmu užívat dohodnutým způsobem.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce +za škodu tím způsobenou.
11. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání pronajatých nebytových prostor v rozsahu nezbytném pro provedení oprav a udržování.
12. Nájemce je povinen předat v jednom vyhotovení všechny revize a kontroly nově pořízených vyhrazených technických zařízení pronajímateli.
13. Nájemce je povinen dodržovat noční klid od 22,00 hodin do 6,00 hodin.
14. Po skončení nájmu předat protokolárně a fyzicky zpět pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém byl v době uzavření této nájemní Smlouvy, s přihlédnutím k jeho opotřebením, vzniklému jeho obvyklým užíváním. Případné škody se nájemce zavazuje uhradit do třiceti dnů od jejich vyčíslení pronajímatelem.

## **VI. Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu této Smlouvy jakékoli stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen na základě výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele.
2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoli zařízení.
3. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou zúčastněných stran.

## **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.
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, a podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR) za účelem zajištění komplexních služeb poskytovaných pronajímatelem a týkajících se nájemního vztahu. Souhlas je udělen jen po dobu účinnosti této Smlouvy.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a schválením zřizovatelem. Účinnosti nabývá zveřejněním v registru smluv. Strany se dohodly, že smlouvu v registru smluv uveřejní pronajímatel.
3. Tato Smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, kdy po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a zřizovatel Statutární město Ústí nad Labem.
4. Dodatky a změny této Smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.
5. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Ústí nad Labem, dne:


V Ústí nad Labem, dne:

.....  
za Kulturní středisko města Ústí nad Labem,  
příspěvková organizace  
Ing. Jan Kvasnička, [REDACTED]

.....  
Ing. Radim Šedivý, CSc.  
[REDACTED]

Souhlas zřizovatele pronajímatele:

Statutární město Ústí nad Labem

.....  
Mgr. Tomáš Vlach  


Přílohy:

č. 1 kopie listu vlastnictví

č. 2 náčrt předmětu nájmu

č. 3 seznam pronajatých zařizovacích předmětů

č. 4 rozpis úhrad za nájem a služby související s nájmem-výpočtový list platný od 1. 1. 2023

č. 5 kopie výpisu z veřejné části ŽR