

NÁJEMNÍ SMLOUVA

OLP/1150/2023

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., resp. dle § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, (dále jen „občanský zákoník“)

mezi těmito smluvními stranami:

Liberecký kraj

se sídlem U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 461 80 Liberec 2

IČO 70891508

DIČ CZ70891508

zastoupený **Martinem Půtou**, hejtmánem kraje

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

číslo účtu: 19-7964100227/0100

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

Archroma Czech Republic s.r.o.,

se sídlem Biskupův dvůr 2095/8, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO 17771323

DIČ CZ17771323

jménem společnosti jedná **Vladimír Pácalt**, jednatel, a **Joanne Claire Williams**, jednatelka

jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „*smluvní strany*“)

Článek I

Prohlášení pronajímatele

- 1) Na základě Smlouvy kupní ze dne 1. 9. 2014, právní účinky vkladu práva ke dni 17. 9. 2014, č.j. V-9469/2014-505, se Liberecký kraj (*pronajímatel*) stal výlučným vlastníkem nemovitých věcí:
 - a) pozemku parc. č. 4008/1 o výměře 3829 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v části obce Liberec IV – Perštýn, č.p. 525, jiná stavba, dům na adrese U Jezu 525/4, Liberec 1, (tato stavba dále také jako „*budova D*“),
 - b) pozemků parc. č. 4012 o výměře 489 m², ostatní plocha, manipulační plocha, parc. č. 4009/1 o výměře 5958 m², ostatní plocha, manipulační plocha,vše v k.ú. a obci Liberec, evidovaným na listu vlastnictví č. 4358 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec, (dále vše jen „*nemovitosti*“).
- 2) *Pronajímatel* prohlašuje, že:
 - a) je oprávněn níže specifikovaný *předmět nájmu* *nájemci* na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
 - b) *k předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy *nájemce* dle této smlouvy.

Článek II Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou *pronajímatel* přenechává k užívání *nájemci* prostory **ve 4. nadzemním podlaží, o celkové podlahové ploše 1964,7 m²**, nacházející se v *budově D* uvedené v čl. I odst. 1) písm. a) této smlouvy, které jsou blíže vymezeny Přílohou č. 1 – Půdorysný plán, a Přílohou č. 2 - Výměry nebytových prostor, které jsou nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*prostor*“ nebo „*předmět nájmu*“).
- 2) Součástí *předmětu nájmu* je taktéž pronájem 4 parkovacích míst na pozemcích uvedených v článku I odst. 1) písm. b) této smlouvy, které blíže vymezí na parkovišti *pronajímatel*;
- 3) Kromě *prostor* uvedených v odstavci 1) tohoto článku může *nájemce* užívat přístupové chodby a prostory.
- 4) *Nájemce* se zavazuje užívat *předmět nájmu*, který je blíže specifikován v odstavci 1) tohoto článku a v Příloze č. 1, a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné a další platby, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 5) *Pronajímatel* přenechává za níže uvedené nájemné *předmět nájmu* *nájemci* touto smlouvou do užívání a *nájemce* *předmět nájmu* za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
- 6) *Předmět nájmu* je *nájemce* oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne účinnosti této smlouvy.

Článek III Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání *prostoru* *nájemcem* pro **technický servis pro zákazníky a podporu obchodních aktivit *nájemce***.
- 2) *Nájemce* prohlašuje, že se seznámil se stavem *prostoru* před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že *prostor* je způsobilý pro sjednaný účel nájmu.
- 3) *Nájemce* není oprávněn užívat *prostor* k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.

Článek IV Nájemné, služby a jejich splatnost

- 1) *Pronajímatel* je plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). K nájemnému vč. nájemného za parkovací místa a k úhradě za poskytovaná plnění spojených s užíváním *předmětu nájmu* je tedy připočtena DPH dle platných předpisů.
- 2) Nájemné za *prostor* a parkovací místa, která jsou součástí *předmětu nájmu* dle čl. II této smlouvy, bylo stanoveno na základě dohody smluvních stran takto:
 - **v období od 1. 5. 2023 do 31. 12. 2023:**
 - a) pronajatý *prostor* dle článku II odst. 1) písm. a) této smlouvy: **148,92 Kč** bez DPH (slovy: *jedno sto čtyřicet osm korun českých, 92 haléřů*) **za m²/měsíc**;
 - b) pronájem 4 parkovacích míst na parkovišti před *budovou D*: **1.322,31 Kč** bez DPH (slovy: *jeden tisíc tři sta dvacet dva korun českých, 31 haléřů*)/**měsíc**;

- **v období od 1. 1. 2024:**
- a) pronajatý *prostor* dle článku II odst. 1) písm. a) této smlouvy: **171,41 Kč** bez DPH (slovy: *jedno sto sedmdesát jedna korun českých, 41 haléřů*) **za m²/měsíc**;
 - b) pronájem 4 parkovacích míst na parkovišti před *budovou D*: **1.521,98 Kč** bez DPH (slovy: *jeden tisíc pět set dvacet jedna korun českých, 98 haléřů*)/**měsíc**.
- 3) Úhrada za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* jako jsou dodávky tepla, elektrické energie, teplé a studené vody – vodné a stočné, bude stanovena dle skutečných nákladů na dodávky energií a dalších vstupů zjištěných na základě vyúčtování služeb dodavatelských společností. Přeučtování dodávek bude provedeno následovně:
- a) vodné a stočné, studená i teplá voda - výpočet bude proveden na základě odečtu podružných měřidel na vstupech *předmětu nájmu* a 50% rozdílu celkového dodaného množství na patě *budovy D* a součtu podružných měřidel vč. paušálních odečtů celé *budovy D* v daném kalendářním měsíci, za který se vodné a stočné platí. *Nájemce* se v této souvislosti zavazuje do konce kalendářního měsíce, ve kterém převezme předmět nájmu, sdělit *pronajímateli* počet osob užívajících *předmět nájmu* na základě této smlouvy a dále pak hlásit případné změny v počtu osob *pronajímateli*, a to nejpozději do deseti (10) dnů v měsíci následujícím po provedené změně v počtu osob;
 - b) elektrická energie – výpočet bude proveden na základě odečtu podružných měřidel na vstupech *předmětu nájmu* a 50% rozdílu celkového dodaného množství na patě *budovy D* a součtu podružných měřidel vč. paušálních odečtů celé *budovy D* v daném kalendářním měsíci, za který se elektrická energie platí;
 - c) teplo – výpočet bude proveden podílem výměry vytápěné podlahové plochy v *předmětu nájmu* vůči výměře celkové vytápěné podlahové plochy *budovy D*;
- 4) Nájemné za *prostor* a parkovací místa bude vyúčtováno měsíčně zpětně nejpozději do 20. dne každého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za který jsou účtovány, a to ve výši uvedené v odst. 2) tohoto článku včetně případné DPH u zdanitelných plnění, která jsou předmětem DPH. Úhrada za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* bude vyúčtována měsíčně nejpozději do 20. dne každého měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za který jsou účtovány, a to ve výši stanovené, resp. postupem uvedeným v odst. 3) tohoto článku. Za datum zdanitelného plnění je považován den uvedený na daňovém dokladu. Daňový doklad bude vystaven v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle příslušných ustanovení právních předpisů České republiky, musí obsahovat také číslo účtu, na který má být platba provedena. Nemá-li vyúčtování náležitosti daňového dokladu vyžadované zákonem a touto smlouvou, je *nájemce* oprávněn vrátit *pronajímateli* vyúčtování k opravě či doplnění ve lhůtě splatnosti dle této smlouvy. Do doby vrácení opraveného daňového dokladu není *nájemce* v prodlení s úhradou příslušné částky. Pro vyloučení pochybností se *smluvní strany* výslovně dohodly, že vrácením daňového dokladu (jeho odesláním zpět *pronajímateli*) se ruší původní splatnost a teprve po doručení opraveného daňového dokladu běží nová lhůta splatnosti v souladu s touto smlouvou. Do doby doručení řádného daňového dokladu tak není *nájemce* povinen poskytnout *pronajímateli* příslušné finanční plnění.

- 5) *Nájemce* je povinen poukazovat nájemné za *prostor* a parkovací místa spolu s úhradou za plnění spojené s užíváním *předmětu nájmu* dle čl. IV odst. 2), odst. 3) na bankovní účet uvedený na doručeném daňovém dokladu. Nájemné za *prostor* a parkovací místa a úhrada za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* jsou splatné do třiceti dnů od řádného doručení příslušného daňového dokladu v souladu s touto smlouvou na adresu *nájemce* uvedenou v čl. IX odst. 1 této smlouvy a mají se za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na účet *pronajímatele*.
- 6) *Pronajímatel* si vyhrazuje právo upravit nájemné za *prostor* a parkovací místa každoročně písemným oznámením, a to nejvýše o procentuální výši rovnající se průměrné roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, pro který se výše nájemného upravuje; takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet úpravy nájemného na další následující rok. Takovéto navýšení nájemného bude formou písemného oznámení zasláno *pronajímatelem nájemci* vždy nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku. Nájemné bude takto navýšeno vždy k 1. 7. příslušného kalendářního roku, nejdříve však v roce 2025.
- 7) *Pronajímatel* je novou výši nájemného povinen oznámit *nájemci* bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu (nebo jiné, k tomu v té době oprávněné státní instituce), zveřejněna. Nebude-li *nájemce pronajímatelem* písemně vyrozuměn do 30. 4. příslušného kalendářního roku, tak platí, že výše nájemného se nemění.
- 8) V případě prodlení *nájemce* s placením nájemného za *prostor* a parkovací místa, úhrad za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu*, zaplatí *nájemce pronajímateli* úrok z prodlení v zákonné výši. Zaplacením úroku z prodlení není omezena výše nároku na náhradu škody.

Článek V

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) *Pronajímatel* má povinnost zajistit po dobu nájmu *nájemci* nezbytné služby:
- a) Dodávku elektrické energie;
 - b) Vytápění prostor *předmětu nájmu*;
 - c) Dodávku teplé a studené vody.
- 2) *Pronajímatel* je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat *prostor* blíže vymezený v čl. II. odst. 1) této smlouvy a v Příloze č. 1 této smlouvy svým nákladem v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání *předmětu nájmu (prostoru) nájemcem*.
- 3) *Pronajímatel* je povinen informovat písemně *nájemce* o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
- 4) *Pronajímatel* je oprávněn požadovat na *nájemci* nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu*, a to dle pravidel a ve výši sjednané v čl. IV. této smlouvy.
- 5) *Pronajímatel* je povinen upozornit *nájemce* na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.

- 6) *Pronajímatel* je po předchozí dohodě oprávněn kontrolovat, zda *nájemce* užívá *předmět nájmu* řádným způsobem.
- 7) *Pronajímatel* se zavazuje nejpozději ke dni předání *předmětu nájmu* označit pronajímaná parkovací stání cedulemi nebo po dohodě s *nájemcem* jinými označeními značícími, že tato parkovací stání jsou vyhrazena pro *nájemce*.

Článek VI

Práva a povinnosti nájemce

- 1) *Nájemce* je oprávněn provádět na vlastní náklady na *předmětu nájmu* změny a úpravy jen po předchozím písemném souhlasu *pronajímatele*. Součástí písemného souhlasu *pronajímatele* je přesná specifikace úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti *nájemce*. *Pronajímatelem* povolené úpravy a změny na *předmětu nájmu* provede *nájemce* na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení *předmětu nájmu*, *nájemce* výslovně prohlašuje, že nebude požadovat po *pronajímateli* toto zhodnocení uhradit. *Nájemce* se zavazuje po ukončení této smlouvy bezúplatně převést technické zhodnocení realizované v době platnosti a účinnosti této smlouvy z prostředků *nájemce* na *předmětu nájmu* *pronajímateli*, kdy zůstatková cena technického zhodnocení bude určena znaleckým posudkem zadáním ze strany *pronajímatele*. *Nájemce* je však oprávněn provedené technické zhodnocení na *předmětu nájmu* odepisovat a uplatnit jako náklad v souladu s předpisy upravujícími daň z příjmů právnických osob.
- 2) *Nájemce* je povinen užívat *předmět nájmu* řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškození. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na *předmětu nájmu* mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 3) *Nájemce* bez odkladu oznámí *pronajímateli* potřebu odstranění závad na *předmětu nájmu*, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní jejich odstranění. Pokud tak *nájemce* neučiní, odpovídá za škodu, která by *pronajímateli* vznikla.
- 4) *Nájemce* při ukončení nájmu vrátí *předmět nájmu* ve stavu, v němž je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud *nájemce* nesplní svoji povinnost vyklidit po uplynutí doby nájmu *prostor* řádně a včas, je povinen zaplatit *pronajímateli* smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět set korun českých) za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
- 5) *Nájemce* není oprávněn dát *předmět nájmu* dle této smlouvy do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.
- 6) *Nájemce* se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude dodržovat příslušné právní, technické, hygienické a bezpečnostní předpisy závazné pro účel této smlouvy.
- 7) *Nájemce* bude při užívání *prostoru* dodržovat Provozní a požární řád objektu (*budovy D*).
- 8) *Nájemce* je oprávněn po předchozím souhlasu *pronajímatele* *nemovitost*, kde se nachází *předmět nájmu*, opatřit v přiměřeném rozsahu označením *nájemce* štíty a podobnými znameními. Po ukončení nájmu je povinen uvést *nemovitost* do původního stavu. *Pronajímatel* se zavazuje poskytnout součinnost k získání veřejnoprávních povolení k umístění označení *nájemce*, bude-li takového povolení třeba.
- 9) *Nájemce* je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v *předmětu nájmu*.

- 10) *Nájemce* je povinen platit řádně a včas *pronajímateli* nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* dle článku IV. této smlouvy.
- 11) Smluvní strany se dohodly, že *nájemce* není povinen skládat *pronajímateli* jistotu (kauci) dle § 2254 občanského zákoníku.
- 12) *Nájemce* se zavazuje na svou odpovědnost a na své náklady zajistit oprávněnou osobou provádění revizí elektroinstalací v *předmětu nájmu* od hlavního rozvaděče, dále provádění revizí svých zařízení umístěných v *předmětu nájmu*, a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady bez zbytečného odkladu od jejich zjištění, jinak odpovídá za škodu, která nedodržením této povinnosti vznikla. Ostatní revize související s celou *budovou D* bude realizovat *pronajímatel*.

Článek VII

Doba nájmu, platnost

- 1) *Pronajímatel* přenechává *nájemci* *předmět nájmu* k užívání na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 5. 2023
- 2) Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu *smluvními stranami*.

Článek VIII

Skončení smluvního vztahu a zánik smlouvy

- 1) Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou *smluvních stran* nebo výpovědí jednou ze *smluvních stran* s výpovědní lhůtou 6 (šest) měsíců. Tato lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 2) *Smluvní strany* se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na čl. VI odst. 1 této smlouvy.
- 3) Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a zákonného úroku z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.

Článek IX

Doručování

- 1) *Smluvní strany* se dohodly, že všechna oznámení, vyznění, výpověď smlouvy, či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou písemné a druhé smluvní straně doručeny. V pochybnostech se má za to, že byly druhé straně doručeny desátý den po jejich prokazatelném uložení jako doporučené zásilky u provozovatele poštovních služeb nebo okamžikem doručení prostřednictvím datové schránky. Doručovací adresou na straně *pronajímatele* je adresa uvedená ve specifikaci *pronajímatele* v úvodu této smlouvy. Doručovací adresa na straně *nájemce* je adresa pobočky Liberec: Náchodská 1, 46001 Liberec IV, vyjma doručování faktur, které budou zasílány e-mailem na adresu [REDACTED]. Každá smluvní strana může změnit svoji doručovací adresu, jestliže toto písemně oznámí druhé smluvní straně alespoň 15 dní předem před takovou změnou ve smyslu ustanovení tohoto odstavce.

- 2) *Pronajímatel* může kontaktovat *nájemce* ve věcech placení nájemného, záloh za plnění spojených s užíváním *předmětu nájmu* a ve věcech týkajících se užívání *předmětu nájmu* prostřednictvím následujících kontaktních osob:

- 
- 

- 3) Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám *nájemce* nenahrazuje písemný úkon dle odst. (1) tohoto článku.

- 4) *Nájemce* může kontaktovat *pronajímatele* ve věcech týkajících se fakturace i užívání *předmětu nájmu* prostřednictvím následujících kontaktních osob:

- Bc. Tomáš Charypar, vedoucí oddělení hospodářské správy, tel. 485 226 514, 739 541 632, tomas.charypar@kraj-lbc.cz;
- Bc. Helena Straková, oddělení hospodářské správy, tel. 485 226 503, 739 541 585, helena.strakova15@kraj-lbc.cz.

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám *pronajímatele* nenahrazuje písemný úkon dle odst. (1) tohoto článku.

Článek X

Zveřejnění smlouvy a obchodní tajemství

- 1) *Nájemce* bere na vědomí, že smlouva s hodnotou předmětu převyšující 50.000 Kč bez DPH včetně dohod na základě, kterých se tyto smlouvy mění, nahrazují nebo ruší, zveřejní *pronajímatel* v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. *Nájemce* výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně případných dohod o její změně, nahrazení nebo zrušení byly v plném rozsahu v registru smluv *pronajímatelem* zveřejněny.
- 2) *Nájemce* prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Článek XI

Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 3) Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 2050, 2212, 2223, 2253, 2303, 2315 občanského zákoníku.
- 4) *Smluvní strany* přebírají podle § 1765 občanského zákoníku riziko změny okolností.
- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 občanského zákoníku obdobně.

- 6) Ve smyslu § 564 občanského zákoníku lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
- 7) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 8) *Smluvní strany* prohlašují, že se řádně seznámily s Přílohou č. 1 – Půdorysný plán, a Přílohou č. 2 - Výměry nebytových prostor, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
- 9) *Pronajímatel* výslovně prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky pro nájem nemovitých věcí z majetku Libereckého kraje, tj:
- a) Záměr byl zveřejněn na úřední desce *pronajímatele* dne 22. 3. 2023 a sejmut dne 23. 4. 2023.
- b) Nájem podle této smlouvy byl schválen Radou Libereckého kraje dne 24. 4. 2023 usnesením č. 693/23/mRK.

V Liberci dne:

V Praze dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

Martin Půta
hejtman Libereckého kraje

.....

Vladimír Pácalt jednatel korporace
Archroma Czech Republic s.r.o.

.....

Joanne Claire Williams, jednatelka
korporace Archroma Czech Republic s.r.o.