



4392/SKO/2024-SKOH

Čj.: UZSVM/SKO/4016/2024-SKOH

**Česká republika Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2

zastoupená

Příkazu č. 6/2014

IČ: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Město Kolín**

se sídlem Karlovo náměstí 78, Kolín I.

které zastupuje Mgr. Michael Kašpar, starosta města

IČ 00235440

bankovní spojení: Česká spořitelna,

číslo účtu: 3661832/0800

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

**SMLOUVU  
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR  
č. UZSVM/SKO/4016/2024**

(dále jen „smlouva“)

**Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný hospodařit s níže uvedenou nemovitou věcí:

**Pozemek:**

parc. č. st. 42/1, výměra 912 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany: památkově chráněné území, součástí je stavba Kolín I., č.p. 45, stavba pro administrativu,

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro kat. území Kolín, obec Kolín, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín.

2. Ve shora uvedené nemovité věci se nachází prostor (dále definovaný v Čl. II. této smlouvy), které pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

**Čl. II.**

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující prostor v budově uvedené v Čl. I. odst. 1: kancelář č. 406 v 5. NP budovy č.p.45, Karlovo náměstí, Kolín, označené jako budova „C“, část o výměře 6,5 m<sup>2</sup>, nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.

Při užívání pronajatého prostoru může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: chodby, společná WC, kuchyňky, haly, atp. v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatého prostoru.

2. Shora uvedený prostor bude nájemcem užíván za účelem výkonu přenesené státní správy.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého prostoru dobře znám, neboť jej užíval před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatého prostoru zachovávat, zejména s návody a technickými normami.

### Čl. III.

1. Nájemné na základě dohody smluvních stran bude vypočítáváno z poměrné části výměry kanceláře o velikosti 6,5 m<sup>2</sup>. Za pronajatý prostor uvedený článku II. této smlouvy se ujednáva ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši Kč 3.149,- Kč čtvrtletně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 19-2220111/0710 a to ve čtvrtletních splátkách vždy do posledního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 2081600010.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na  
růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N(t+1) = N_t \times (1 + I_t/100)$$

**kde:**

N(t+1) je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N<sub>t</sub> je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I<sub>t</sub> a je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

#### **Čl. IV.**

Nájem se ujednává na dobu ode dne účinnosti této smlouvy do dne 31.3.2032.

#### **Čl. V.**

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy a odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu.
2. Náklady na zajišťované služby bude nájemce nahrazovat pronajímateli v poměru výměry užívaného prostoru k celkové výměře všech kancelářských ploch budovy. Výjimku tvoří náklady na čisticí, dezinfekční a hygienické potřeby, náklady na odvoz komunálního odpadu a náklady na vodné a stočné. Tyto náklady bude nájemce nahrazovat pronajímateli v poměru podle počtu osob umístěných v užívaném prostoru k celkovému počtu osob umístěných v objektu. Nájemce se zavazuje hlásit pronajímateli změny počtu osob užívající užívaný prostor, kdy se změní počet na dobu přesahující 3 měsíce.
3. Úhradu nákladů se zajišťováním služeb bude nájemce hradit pronajímateli na základě faktury pronajímatele, kterou tento vystaví neprodleně, nejdéle však do 15 dnů od obdržení podkladů od dodavatele služby. Splatnost faktur je 15 dnů od doručení nájemci.

#### **Čl. VI.**

1. Jakékoliv změny v pronajatém prostoru, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatého prostoru má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny v pronajatém prostoru provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatého prostoru.
2. Provede-li nájemce změny v pronajatém prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajatý prostor na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvláště závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostoru do původního stavu.

#### **Čl. VII.**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajatý prostor k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajatý prostor udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.

3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatého prostoru po dobu trvání nájmu.
4. Pronajatý prostor je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2.), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajatý prostor nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 2.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o které v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatému prostoru zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatého prostoru, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatém prostoru nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatého prostoru, které sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatého prostoru na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatého prostoru, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajatý prostor.

13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatého prostoru i návštěvám nájemce.

#### Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáno.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajatý nebytový prostor neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází nebytový prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návštěví či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech, uvedených v odst. 5. – 7. činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

#### Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajatý prostor řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. O faktickém předání a

převzetí pronajatého prostoru bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav.

#### **Čl. X.**

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatý prostor včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostoru. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

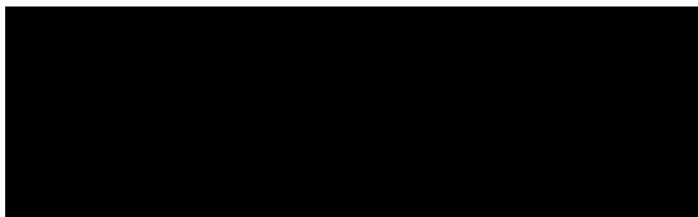
#### **Čl. XI.**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jeho uveřejnění 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), ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany se dohodly, že podle této smlouvy bude postupováno s účinností ode dne 1. 4. 2024.
4. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění v jeho úplném znění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
5. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění této smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že tato smlouva nabyla účinnosti.
6. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.) a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení Čl. III. odst. 6. tímto není dotčeno.
8. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
9. Tato smlouva je vyhotovena elektronicky v jednom vyhotovení s platností originálu, s kvalifikovanými elektronickými podpisy a kvalifikovanými časovými razítky obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
10. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva ve svém úplném znění byla zveřejněna v rámci informací zpřístupňovaných veřejnosti prostřednictvím dálkového přístupu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

11. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

nedílné součásti: Usnesení rady města Kolín č. 3461/55/RM/2024

V Kolíně dne .....



Ředitel Odloučeného pracoviště Kolín  
(pronajímatel)

V Kolíně dne .....

Mgr.  
Michael  
Kašpar

Digitálně  
podepsal Mgr.  
Michael Kašpar  
Datum: 2024.03.28  
07:25:38 +01'00'

Mgr. Michael Kašpar  
starosta města  
(nájemce)

**Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 128/2000 Sb.)**

Rada města Kolína dne 25.3.2024 svým Usnesením č. 3461/55/RM/2024 schválila Smlouvu o nájmu nebytových prostor č.j.: UZSVM/SKO/4016/2024 uzavřené dne 28.3.2024 s ČR – Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, jejímž předmětem je kancelář číslo 406 v budově čp. 45, Kolín, Karlovo náměstí.

Tímto potvrzují, že byly splněny ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podmínky pro platnost tohoto právního úkonu.

V Kolíně dne

Mgr.  
Michael  
Kašpar

Digitálně  
podepsal Mgr.  
Michael Kašpar  
Datum:  
2024.03.28  
07:26:04 +01'00'

.....  
Mgr. Michael Kašpar  
starosta města