

# Smlouva o nájmu nemovité věci

*Smluvní strany, podle svého prohlášení plně svéprávné, a to*

1. Pronajímatel:

**ČSAD Ústí nad Orlicí, a.s.**

IČO: 60108851

se sídlem Ústí nad Orlicí, Třebovská 330, PSČ 56200

DIČ (DPH): CZ699000360,

zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. B 1021

bankovní spojení: účet č. 4704611/0100

zastoupená paní Kateřinou Kratochvílovou, předsedkyní představenstva

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2. Nájemce:

**Město Rychnov nad Kněžnou**

IČO: 00275336,

se sídlem Havlíčkova 136, 516 01 Rychnov nad Kněžnou,

DIČ (DPH): CZ00275336,

zastoupená Ing. Janem Skořepou, starostou

(dále jen „**nájemce**“),

(dále společně též jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**strana**“)

*uzavřely na základě ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku:*

## I.

### Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí – pozemků parc. č. 2963/10 a parc. č. 3206/7, vše v katastrálním území Rychnov nad Kněžnou (dále jen „**předmět nájmu**“). Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za podmínek stanovených touto smlouvou a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.
2. Nájemce bude předmět nájmu využívat za účelem parkování osobních vozidel, a to jak osobních vozidel ve svém vlastnictví, tak případně osobních vozidel třetích osob a veřejnosti.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu přesný rozsah a umístění předmětu nájmu známo, neboť s nimi byl pronajímatelem seznámen před uzavřením této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro uvedený účel nájmu. Pokud by tomu tak následně nebylo, zavazuje se nájemce předmět nájmu se souhlasem pronajímatele uzpůsobit potřebným podmínkám, případně zajistit změnu dopravního značení nebo jiné nezbytné změny či veřejnoprávní povolení, aby tento účel mohl být naplněn, a to na své náklady. Pronajímatel se mu za tímto účelem zavazuje poskytnout součinnost.
5. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu na místě samém a v tomto stavu jej přejímá do užívání za podmínek dále stanovených v této smlouvě a zavazuje se k užívání pouze v souladu s jeho určením a sjednaným účelem nájmu.

## II. Nájemné a způsob úhrady

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran.
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu činí 150.000,- Kč + DPH v zákonné výši ročně.
3. Nájemce je povinen uhradit sjednané roční nájemné (případně v aktuální výši po promítnutí zvýšení dle inflační doložky sjednané touto smlouvou) dopředu na základě faktury v době její dohodnuté splatnosti, která činí 14 dní, a kterou vystaví pronajímatel vždy nejpozději do konce měsíce ledna příslušného kalendářního roku, za které je nájemné hrazeno. Alikvotní část nájemného za období ode dne začátku nájemního vztahu do konce kalendářního roku vyúčtuje pronajímatel nájemci nejpozději do 30 dní ode dne uzavření této smlouvy. Závazek nájemce zaplatit nájemné a další případné finanční závazky dle této smlouvy za daný kalendářní rok je splněn připsáním příslušné částky na účet číslo 4704611/0100. V případě, že by z jakéhokoliv důvodu nedošlo k vystavení nebo doručení příslušné faktury, je nájemce povinen uhradit nájemné i bez výzvy pronajímatele, a to nejpozději do konce měsíce února příslušného kalendářního roku, za které je nájemné hrazeno.
4. Pronajímatel je oprávněn vystavovat daňové doklady v elektronické podobě a zasílat je na tuto e-mailovou adresu: fakturace@rychnov-city.cz.
5. Dojde-li ke změně této adresy, je nájemce povinen prokazatelně oznámit pronajímateli novou e-mailovou adresu, jinak nese odpovědnost za škodu, která tím případně vznikne. Podle dohody stran nejde o změnu smlouvy, která by musela být promítnuta do písemného dodatku.
6. Smluvní strany jsou oprávněny zasílat pouze v elektronické podobě všechny podklady a zprávy, v souvislosti s touto smlouvou, pokud smlouva nestanoví výslovně jinak. Smluvní strany sjednaly, že tato elektronická sdělení nemusí být opatřena uznávaným elektronickým podpisem a ani nemusí jít o autorizovanou konverzi dokumentů s výjimkou právních jednání, která v elektronické podobě musí být opatřena uznávaným elektronickým podpisem. Adresát je povinen potvrdit jejich přijetí do jednoho pracovního dne po jejich doručení, pokud se tak nestane, je doručeno okamžikem odeslání příslušné elektronické zprávy. Smluvní strany tímto zrovnoprávňují formu písemné a elektronické komunikace.
7. Pokud nebude nájem trvat celý kalendářní rok, uhradí nájemce alikvotní část sjednaného nájemného stejným způsobem, jak je ujednáno v tomto článku smlouvy.
8. Dojde-li k prodloužení nájmu se splněním jeho peněžitých závazků účtovaných příslušnou fakturou či splatných na základě této smlouvy, má pronajímatel právo na úrok z prodloužení ve výši 0,1% z celkové dlužné částky za každý den prodloužení.
9. Smluvní strany se dohodly, že výše nájmu bude zvyšována v závislosti na inflačním růstu. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které byl nájemce naposled povinen hradit pronajímateli. Pronajímatel každoročně sdělí výši požadovaného navýšení na příští rok. Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného na příští rok bude dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný ČSÚ v Aktuální statistické informaci. Zvýšení nájemného platí pro celý příslušný kalendářní rok. Případný doplatek zvýšeného nájemného vyúčtuje pronajímatel bezprostředně po sdělení výše inflačního zvýšení nájemného nájemci.
10. Pokud bude nájemce dlužit pronajímateli z několika závazků (dále též jen „závazek“), pak bude jakékoliv jeho plnění po dohodě stran vždy započteno nejprve na plnění ze závazku nejdříve splatného, a to bez ohledu na to, která plnění z těchto závazků již byla upomenuta a která nikoliv či jak jsou tyto závazky zajištěny. Smluvní strany dohodly, že pronajímatel použije plnění nájemce, má-li tento plnit jak na jistinu, tak na úroky či náklady spojené s uplatněním pohledávky, vždy nejprve na jistinu, pak na úroky z prodloužení, úroky a náklady určené v době plnění. Nájemce není oprávněn při plnění toto ujednání jakkoli jednostranně modifikovat.

11. Strany dále sjednávají, že pronajímatel má vedle úroků z prodlení právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu, byť je tato škoda kryta úroky z prodlení.
12. Strany vylučují ve vztahu k pohledávkám vzniklým na základě této smlouvy aplikaci § 1987 odst. 2 občanského zákoníku a souhlasí s tím, že i nejistá a/nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení.
13. Pro případ postoupení této smlouvy si strany ujednaly, že postoupená strana nemůže odmítnout osvobození postoupitele za žádných okolností.
14. Odpovědnosti k náhradě škody dle § 2913 odst. 2 občanského zákoníku se škůdce zproští i tehdy, pokud překážky umožňující toto zproštění vznikly z jeho osobních poměrů nebo vznikly až poté, kdy byl s plněním smlouvené povinnosti v prodlení.

### III.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a účelu sjednanému v této smlouvě, a to po celou dobu trvání nájmu.
2. Nájemce je povinen dodržovat příslušné právní předpisy o ekologii, bezpečnosti práce, požární ochraně a hygienické předpisy po celou dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje zaplatit všechny poplatky a sankce případně udělené pronajímateli rozhodnutím příslušných orgánů veřejné správy z důvodů porušení výše uvedených předpisů, příp. jiných obecně závazných právních předpisů a odstranit na vlastní náklady škody způsobené porušením obecně závazných právních předpisů, ke kterým dojde na předmětu smlouvy během trvání nájmu.
3. Nájemce je povinen zabezpečit si svůj majetek uložený v předmětu či na předmětu nájmu a chránit ho před poškozením či ztrátou, a to případně i pojištěním. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na tomto majetku nájemce.
4. Smluvní strany sjednaly, že nájemce odpovídá za dodržování veškerých právních předpisů spojených s oprávněným provozováním podnikání, k němuž je nájem touto smlouvou zřizován, tj. zejména hygienických, ekologických a stavebně-právních předpisů. Nájemce prohlašuje, že ke dni převzetí nájmu jsou veškeré právní předpisy upravující tento druh podnikání splněny. Pronajímatel nenesé žádnou odpovědnost, pokud se ukáže opak. Nájemce je povinen umožnit parkování pouze takovým vozidlům, jejichž technický stav zaručuje, že nedojde k ekologické havárii v důsledku prosaku provozních kapalin na předmět nájmu či na jeho okolí.
5. Nájemce nesmí provádět na předmětu nájmu jakékoli opravy, servis a údržbu vozidel sám, nebo za pomoci třetích osob. Smluvní strany sjednaly za porušení této povinnosti smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč,- Kč. Pronajímatel má právo na smluvní pokutu za každé porušení této povinnosti. Smluvní pokuta nebrání náhradě škody, která by porušením povinnosti pronajímateli vznikla.
6. Nájemce se zavazuje provádět veškerá vhodná opatření, aby nedocházelo k poškození či zneužívání předmětu nájmu. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před jeho poškozením ze strany třetích osob a uhradit případné jimi způsobené škody a škody vzniklé při provozování činnosti nájemce.
7. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady běžný úklid, letní i zimní údržbu a běžné opravy předmětu nájmu, zajišťovat jeho provoz, udržovat jej v dobrém technickém stavu, a jakoukoli jeho podstatnou změnu oznámit neprodleně pronajímateli. Běžná údržba a běžné opravy jsou dle dohody stran dle dohody stran definovány částkou do 10.000,- Kč jednotlivě (včetně) při vynaložení materiálu a práci v místě předmětu nájmu obvyklých.
8. Nájemce se zavazuje, že uhradí, resp. odstraní škody, které způsobí na pronajatém majetku. Větší stavební a jiné úpravy a opravy může nájemce provádět jen se souhlasem pronajímatele. V tomto případě bude dohodnuto, kdo a jakým způsobem bude tyto větší opravy a stavební úpravy hradit, zda jsou trvalého charakteru a zda je třeba po ukončení nájmu tyto opravy a úpravy předmětu nájmu odstranit, příp. poskytnout odpovídající finanční vyrovnání.

9. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje provádět veškerá vhodná opatření, aby nedocházelo k poškození či zneužívání předmětu nájmu. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před jeho poškozením ze strany třetích osob a uhradit případné jimi způsobené škody a škody vzniklé při provozování činnosti nájemce.
11. Nájemce odpovídá za škodu, kterou případně na majetku pronajímatele či třetích osob způsobí porušením svých povinností.
12. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě jinak, než umožnění parkování v souladu s účelem této smlouvy. V případě porušení tohoto ujednání má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.
13. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal k užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení a době užívání. Změny provedené na předmětu nájmu nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
14. Po skončení nájmu je nájemce povinen vyrovnat s pronajímatelem veškeré závazky a pohledávky do 30 dnů od ukončení smluvního vztahu. Tyto závazky nezanikají po skončení práva nájmu.
15. Pronajímatel, respektive jeho oprávněný pracovník, má právo kdykoli vstoupit na předmět nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a dalších obecně závazných předpisů s předmětem této smlouvy souvisejících.

#### IV.

##### Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou s účinností od 1. 5. 2024.**
2. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemce i pronajímatel mohou tuto smlouvu písemně vypovědět. Výpovědní lhůta je roční a počíná běžet prvním dnem roku následujícího po roce, v němž byla výpověď prokazatelně doručena adresátovi.
4. Opakované, tj. druhé a další porušení smluvních povinností nájemcem opravňuje pronajímatele odstoupit od smlouvy.
5. Pro případ nepodstatného porušení smluvních povinností je druhá strana oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že strana, která smlouvu nepodstatně porušila, nesplní svou povinnost ani v dodatečně přiměřené lhůtě, která jí k tomu byla poskytnuta.
6. Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy v případě hrubého porušení povinností nájemce. Hrubým porušením povinností nájemce je především nezaplacení sjednaného nájemného ve lhůtě jeho splatnosti. Nájemní smlouva skončí dnem doručení písemného oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy s uvedením podmínek a lhůty k vyklizení předmětů nájmu. V případě, že nájemce odmítne zásilku převzít, stane se odstoupení od smlouvy účinným dnem, kdy se pronajímateli zásilka vrátí jako nedoručitelná. To platí i pro případ, že nájemce zásilku v úložní době nevyzvedne nebo jí vyzvednout odmítne. Tímto dnem nájem nemovitosti končí. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit, porušili pronajímatel některou ze svých podstatných povinností, založených touto smlouvou. Tato fikce doručení platí i pro případ doručování písemné výpovědi.
7. Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy, zejména o způsobu řešení sporů.
8. Smluvní strany se dohodly, že nebude aplikováno ust. § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

#### V.

##### Závěrečná ujednání

1. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

2. Smluvní strany sjednaly pro případ, že by se nepodařilo poštovní zásilku doručit adresátovi na poslední známou adresu jeho sídla, fikci doručení tak, že účinky doručení nastanou okamžikem, kdy osoba oprávněná k provozování poštovních služeb vrátí odesílateli zásilku jako nedoručitelnou, a to jak z důvodu, že nebyla v úložní lhůtě vyzvednuta, tak z důvodu, že se adresát na místě svého sídla nezdržuje, a druhému smluvnímu účastníkovi neoznámil změnu svého sídla či odmítl zásilku převzít. Smluvní strany sjednaly vyjma výše uvedené komunikace možnost doručování cestou svých datových schránek. Smluvní strany se dohodly, že dokument zasílaný prostřednictvím datové schránky se považuje za doručený v okamžiku, kdy se adresát do datové schránky přihlásí. Pokud se adresát do datové schránky nepřihlásí do 10 dnů od dodání datové zprávy, považuje se tato datová zpráva posledním dnem lhůty za doručenou.
3. Odpověď strany této smlouvy s dodatkem nebo odchylkou podle § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
4. Smluvní strany vylučují ustanovení § 557 občanského zákoníku.
5. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byly jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva nahrazuje veškeré mezi nimi dříve uzavřené smlouvy či dohody se stejným nebo obdobným obsahem, jejichž platnost a účinnost tak skončí dnem nabytí účinnosti této smlouvy.
7. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá jakoukoli povinnost žádné ze stran.
8. Práva vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 15 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
10. Případné změny a dodatky k této smlouvě musí být učiněny na základě vzájemné dohody smluvních stran formou písemného dodatku, pokud není výslovně v této smlouvě ujednáno jinak.
11. Tato smlouva je sepsána výhradně elektronicky a podepsána uznávanými elektronickými podpisy oprávněných zástupců smluvních stran.
12. Nájemce výslovně potvrzuje, že byly splněny veškeré veřejnoprávní předpoklady nezbytné pro účinnost této smlouvy, zejména, že záměr nájemce uzavřít tuto smlouvu byl řádně publikován a schválen příslušnými orgány nájemce, pokud to zákon vyžaduje. V případě, že je pro účinnost této smlouvy nutné její zveřejnění v registru smluv, zavazuje se tuto povinnost splnit nájemce, a to nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
13. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Rychnov nad Kněžnou dne 22. 4. 2024.

V Ústí nad Orlicí dne 24.4.2024

V Rychnově nad Kněžnou dne 22. 4. 2024

Pronajímatel:

Nájemce:

**Za ČSAD Ústí nad Orlicí, a.s.**  
Kateřina Kratochvílová  
předsedkyně představenstva

**Město Rychnov nad Kněžnou**  
Ing. Jan Skořepa  
starosta