

Nájemní smlouva

č. 377/7/2024

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

Statutární město Most

IČO: 00266094
DIČ: CZ00266094
sídlem: Radniční 1/2, 434 01 Most
e-mail: epodatelna@mesto-most.cz
ID datové schránky: pffbfvy
zastoupeno: Ing. Markem Hrvolem, primátorem města
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú.: 19-1041368359/0800

(dále též „pronajímatel“)

a

Energetické centrum Ústeckého kraje, příspěvková organizace

IČO: 17310431
sídlem: Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem
Identifikátor DS: j3nrwbe
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl Pr vložka 1200
zastoupena: Ing. Vladimírem Skalníkem, ředitelem
(dále též „nájemce“)

(společně jako "smluvní strany")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

n á j e m n í s m l o u v u :

I.

Předmět a účel smlouvy

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 1/2, která stojí na pozemcích p.č. 6367/3 a p.č. 6367/110, která je zapsaná v katastru nemovitostí na LV č. 1 pro katastrální území Most II., obec Most, okres Most, vedený u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

1.2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou (dále jen "smlouva") přenechává nájemci do užívání prostor sloužící podnikání č. 4 o výměře 64,70 m², který se nachází ve sřešní nástavbě terasy budovy č.p. 1/2 v Mostě specifikované v čl. I v odstavci 1.1. této smlouvy (dále jen "předmět nájmu"), a to za účelem provozování kanceláře (dále jen "předmět nájmu").

II. Nájemné

2.1. Výše nájemného za předmět nájmu činí 7.317 Kč (slovy: sedm tisíc tři sta sedmnáct korun českých) měsíčně, tedy 87.804 Kč (slovy: osmdesát sedm tisíc osm set čtyři korun českých) ročně.

2.2. K povinnosti nájemce hradit měsíční nájemné stanovené v čl. II. odst. 2.1. této smlouvy je nájemce dále povinen hradit pravidelné měsíční úhrady za energie spojené s užíváním předmětu nájmu. Výše měsíční úhrady energií spojených s užíváním předmětu nájmu bude určena na základě výpočtového listu, který je nedílnou přílohou této smlouvy jako Příloha č. 2

2.3. Nájemné je splatné měsíčně za daný kalendářní měsíc vždy do 15. dne příslušného měsíce.

2.4. Jestliže úhrnný index spotřebitelských cen v kterémkoli kalendářním roce trvání této smlouvy vzroste za takový kalendářní rok nejméně o 2 %, nájemné se zvýší dle míry růstu tohoto indexu za takový kalendářní rok. Pojem růst indexu spotřebitelských cen se rozumí zvýšení o násobek míry průměrné roční inflace publikované Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Obě smluvní strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel. Nebude-li uvedena míra inflace Českým statistickým úřadem v budoucnu publikována, bude nájemné automaticky navyšováno na základě jiných obdobných oficiálních statistických údajů.

2.5. Zvýšení nájemného dle čl. II. odst. 2.4. smlouvy nastane automaticky od 1. dubna roku následujícího po roce, kdy vznikl k této úpravě důvod, tedy v roce následujícím po roce, kdy takový nárůst nastal. Základem pro výpočet zvýšeného nájemného je nájemné, jak bylo naposledy před tímto zvýšením sjednáno nebo zvýšeno dle čl. II. odst. 2.4 smlouvy. Oznámení pronajímatele o uplatnění inflace je jednostranným písemným právním úkonem pronajímatele.

2.6. Veškeré platby nájemce se uskutečňují buď bezhotovostním převodem na účet pronajímatele nebo jiným doručením pronajímateli, pokud toto jiné doručení právní předpisy umožňují. Sjednává se, že povinnost zaplatit peněžitý závazek dle této smlouvy je splněna okamžikem, kdy bude příslušná částka připsána na účet věřitele nebo mu doručena. Pronajímatel není povinen převzít částečné plnění.

2.7. V případě ukončení nájmu v průběhu roku bude případný přeplatek na nájmu vyúčtován a vrácen nájemci.

III. Trvání smlouvy

3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

3.2. Tuto smlouvu lze ukončit:

- a) dohodou,
- b) výpovědí,
- c) odstoupením pronajímatele z důvodů uvedených v čl. III. odst. 3.4. této smlouvy.

3.3. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Pokud pronajímatel vypoví smlouvu pro porušení povinnosti nájemce, je výpovědní lhůta jednoměsíční a počíná rovněž běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

3.4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že:

- a) prodlení nájemce s plněním kteréhokoliv peněžitého závazku vyplývajícího z této smlouvy přesáhne 30 dnů,
- b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
- c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- d) nájemce hrubě porušuje závazky ze smlouvy.

3.4.1. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a nabývá účinnosti dnem doručení nájemci.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Nájemce je povinen platit nájemné řádně a včas v souladu s touto smlouvou.

4.2. Předmět nájmu smí užívat pouze nájemce a pouze k účelu, který je vyjádřen v této smlouvě.

4.3. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu.

4.4. Nájemce je povinen na vlastní náklad odstranit škody, které na předmětu nájmu jeho činností (užíváním) vzniknou, případně za způsobené škody nájemce poskytne pronajímateli náhradu dle platných právních předpisů.

4.5. Nájemce se zavazuje provádět drobnou údržbu a běžné opravy předmětu nájmu na vlastní náklady dle Přílohy č. 3 smlouvy.

4.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v místě pronájmu a potřebu oprav, které má statutární město Most provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za újmu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.

4.7. Předmět nájmu smí užívat pouze nájemce a pouze k účelu schválenému RmM, který je vyjádřen v této smlouvě. Nájemce není oprávněn předmět nájmu zastavit nebo jinak zatížit, a to ani z části. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dál podnájemat bez souhlasu Rady města Mostu.

4.8. Nájemce není bez předchozího souhlasu pronajímatele oprávněn:

- 1) podnikat v předmětu nájmu společně s třetí osobou, byť společníkem či akcionářem, nebo v rámci právnické osoby, jíž bude společníkem, členem či akcionářem,
- 2) provádět změny předmětu nájmu včetně stavebních úprav (s předchozím souhlasem pronajímatele může změny předmětu nájmu provádět jen na svůj náklad a bez vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu, pokud pronajímatel vzhledem k okolnostem případu nerozhodne jinak),
- 3) umísťovat v předmětu nájmu ani na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele žádná firemní označení (mimo označení svého) ani reklamní zařízení.

4.9. Nájemce je dále povinen:

- 1) vždy (v provozní době a v naléhavých případech mimo provozní dobu) umožnit pronajímateli a osobám určeným pronajímatelem průchod předmětem nájmu a přístup do předmětu nájmu zejména za účelem kontroly plnění povinností nájemce, kontroly stavu

- předmětu nájmu a z jiných provozních důvodů (např. provádění oprav, revizí, k nimž je pronajímatel povinen),
- 2) dodržovat při užívání předmětu nájmu všechny bezpečnostní, požární a jiné právní předpisy a předpisy pronajímatele vydané pro zajištění provozu předmětu nájmu a počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby nebyly porušovány dobré mravy v předmětu nájmu a nedocházelo k omezování práv pronajímatele a třetích osob,
 - 3) hlásit ihned pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce (změnu sídla, právní formy apod.), jakož i změny údajů rozhodných pro stanovení případných plateb nájemce,
 - 4) vždy prokazatelně a písemně oznámit pronajímateli změnu své adresy pro doručování, a to do sedmi dnů ode dne, kdy k této změně dojde,
 - 5) předmět nájmu užívat jen ke sjednanému účelu a pronajímateli vždy předem písemně oznámit vznik skutečností bránících mu v užívání předmětu nájmu k dohodnutému účelu nepřetržitě po dobu více než dvou měsíců,
 - 6) oznamovat bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu a potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za újmu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.

4.10. Smluvní strany sjednávají, že po skončení nájemního vztahu nebude nájemce požadovat ani náhradu nákladů spojených se změnou pronajaté věci ani protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajaté věci.

4.11. Předání předmětu nájmu nájemci proběhne obvykle do dvaceti pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy; o předání a převzetí se sepíše Předávací protokol o předání.

4.12. Sjednává se zákaz postoupení veškerých pohledávek vzniklých v souvislosti s plněním smluvních ujednání ze strany nájemce a dále zákaz započtení proti pohledávkám města vyplývajících ze smlouvy.

4.13. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ke dni ukončení nájmu předá, nebude-li písemně dohodnuto jinak, předmět nájmu řádně vyklizený a uvedený do původního stavu. Nepředá-li nájemce pronajímateli předmět nájmu ve shora sjednaném stavu, je pronajímatel oprávněn, i bez předchozí výzvy, předmět nájmu uvést do takového stavu na náklady nájemce. Nepředá-li nájemce pronajímateli předmět nájmu včas, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit (včetně nákladů přepravních), a to i bez přítomnosti nájemce. Věci nájemce budou uskladněny a nájemce bude povinen zaplatit pronajímateli skladné v obvyklé výši. Pokud budou věci nájemce uskladněny dodavatelským způsobem, je nájemce povinen nahradit pronajímateli náklady s tím vzniklé. Nepřevezme-li nájemce své věci do šesti měsíců od ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn věci prodat a částku představující kupní cenu po započtení svých pohledávek zaslat nájemci bez zbytečného odkladu. Vráti-li se takto zasláná částka jako nedoručitelná, je pronajímatel oprávněn ponechat si ve svém vlastnictví celou částku představující kupní cenu za prodané věci

4.14. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu před podpisem smlouvy seznámil, a že je mu znám jeho stav.

4.15. Nájemce je povinen se při označování provozovny řídit Manuálem reklamního označování provozoven v Mostě, který je zveřejněn na webových stránkách města Mostu.

V. Ukončení nájmu

- 5.1. Při ukončení nájmu jsou smluvní strany povinny sepsat Předávací protokol.
- 5.2. Předávací protokol podepíše všechny zúčastněné strany, případně, pokud nájemce - případně jeho zástupce, neposkytne potřebnou součinnost, alespoň dva zaměstnanci pronajímatele.

VI. Sankce

- 6.1. Smluvní pokuta za prodlení nájemce s plněním peněžitých závazků činí 2 % z dlužné částky za každý případ prodlení v době trvání smluvního vztahu s tím, že smluvní pokuta nebude vyměřena v případě, kdy její výše bude v jednotlivém případě prodlení nižší nebo rovna 100 Kč.
- 6.2. Smluvní pokuta za porušení povinnosti nájemce užívat předmět nájmu jen k účelu stanovenému v této smlouvě činí 5.000 Kč za každý případ porušení povinnosti.
- 6.3. Smluvní pokuta za porušení povinnosti nájemce neprovádět v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné změny včetně stavebních úprav činí 3.000 Kč za každý případ porušení povinnosti.
- 6.4. Smluvní pokuta za porušení povinnosti nájemce umožnit statutárnímu městu Mostu přístup do předmětu nájmu jak v provozní době, tak v naléhavých případech mimo provozní dobu činí 1.000 Kč za každý případ porušení povinnosti.
- 6.5. Smluvní pokuta za porušení povinnosti nájemce hlásit pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce, se sjednává právo pronajímatele požadovat smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý případ porušení povinnosti.
- 6.6. Smluvní pokuta za porušení povinnosti nájemce nejpozději ke dni ukončení nájmu předat předmět nájmu řádně uklizený, vyklizený, a stavebně uvedený do původního stavu ve výši rovnající se aktuálnímu měsíčnímu nájemnému za každý i započatý měsíc, v němž porušení této povinnosti nájemce bude trvat.
- 6.7. U všech smluvních pokut platí, že zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo domáhat se úplné náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost splnit smluvní pokutou zajištěnou povinnost nebo odstranit závadný stav. Smluvní pokutu lze požadovat bez ohledu na zavinění. Jednotlivé smluvní pokuty ob stojí vedle sebe, lze je ukládat i opětovně. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši vzniklé do nabytí účinnosti odstoupení.
- 6.8. Smluvní pokuty jsou splatné na základě výzvy pronajímatele doručené nájemci do termínu uvedeného ve výzvě s tím, že lhůta pro úhradu je stanovena maximálně v délce do 60 (šedesáti) dnů.

VII. Závěrečná ustanovení

7.1. Sjednává se, že smluvní strany považují povinnost doručit písemnost do vlastních rukou za splněnou i v případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrní lhůtě nevyzvedne, a to desátým dnem ode dne vypravení písemnosti.

7.2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby smlouva byla vedena v evidenci smluv vedené statutárním městem Most, která bude přístupná dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího uzavření.

7.3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství a udělují svolení k jejich zpřístupnění ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

7.4. Tato smlouva se řídí dle právního řádu ČR, především dle zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.

7.5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory ze smlouvy ve znění jejích dodatků budou řešit primárně dohodou.

7.6. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu v souladu s tímto zákonem uveřejní pronajímatel, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu smlouvy. V případě nesplnění tohoto ujednání může uveřejnit smlouvu v registru nájemce.

7.7. Po uveřejnění v registru smluv obdrží nájemce do datové schránky/e-mailem potvrzení od správce registru smluv. Potvrzení obsahuje metadata, je ve formátu .pdf, označeno uznávanou elektronickou značkou a opatřeno kvalifikovaným časovým razítkem. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude, kromě potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv nijak dále o této skutečnosti informován.

7.8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

7.9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jsou s ní plně srozuměny a se všemi ustanoveními smlouvy souhlasí, dále prohlašují, že uzavření této smlouvy uskutečňují dle jejich pravé a svobodné vůle, při jejím uzavírání nikdo nezneužil tísně nebo nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

7.10. Tato smlouva se uzavírá v souladu s usnesení Rady města Mostu č. RmM/1884/28/2024/A/2024 ze dne 25. 7. 2024. Usnesení je nedílnou přílohou této smlouvy (Příloha č. 1).

7.11. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn v období od 31. 5. 2024 do 17. 6. 2024 dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000. Sb., v platném znění.

7.12. Při nakládání s osobními údaji se zaměstnanci řídí Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a dále pak ID_ST_076 Nakládání s osobními údaji.

7.13. Tato smlouva byla vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce. Jakákoliv změna smlouvy je neplatná, pokud nemá písemnou formu v podobě číslovaného dodatku.

Zápis

28. schůze Rady města Mostu ve funkčním období 2022–2026, která se konala dne
25. 7. 2024 v zasedací místnosti č. 101 budovy Magistrátu města Mostu

Usnesení č. RmM/1884/28/2024/A

Rada města

schvaluje

organizaci Energetické centrum Ústeckého kraje, příspěvková organizace, IČO: 17310431, nájem prostoru sloužícího podnikání č. 4 o výměře 64,70 m², umístěného ve střešní nástavbě terasy budovy čp. 1/2 (pasáž U Lva), ul. Radniční v Mostě, která je součástí ppč. 6367/3 a ppč. 6367/110 v k.ú. Most II, za účelem provozování kanceláře, za nájemné ve výši 7.317 Kč/měsíc + úhrady za služby spojené s užíváním prostoru, na dobu neurčitou, a to z důvodu zájmu statutárního města Mostu o rozšíření působnosti organizace která nabízí poradenskou a konzultační činnost ve věci rozvoje komunitní energetiky pro oblast území města Mostu a okolních obcí včetně veřejnosti.

Smlouva bude obsahovat ujednání o dalších právech a povinnostech stanovených interním dokumentem Rady města Mostu „Pravidla pro nájem a výpůjčku prostorů a dalších objektů statutárního města Mostu“.

Výpočtový list (č. 1)

k Nájemní smlouvě č. 377/7/2024

Pronajímatel	Statutární město Most
Sídlo	Radniční 1/2, 434 69 Most
IČO	00266094
DIČ	CZ00266094
Nájemce	Energetické centrum Ústeckého kraje, příspěvková organizace
Sídlo	Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem
IČO	17310431
Prostor	č. 4 ve střešní nástavbě terasy Magistrátu města Mostu, ul. Radniční v Mostě (pasáž U Lva)
Účel nájmu	kancelář organizace

1. MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ

nájemné bez DPH (základ daně)

7.317 Kč

sazba daně

jde o osvobozené plnění dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Celkem měsíční nájemné

7.317 Kč

2. MĚSÍČNÍ ZÁLOHOVÉ PLATBY

platba za vodné a stočné vč. srážkové vody
vč. DPH v platné výši

250 Kč

platba za teplo, ÚT
vč. DPH v platné výši

1.200 Kč

Celkem měsíční zálohové platby

1.450 Kč

Celkem platby

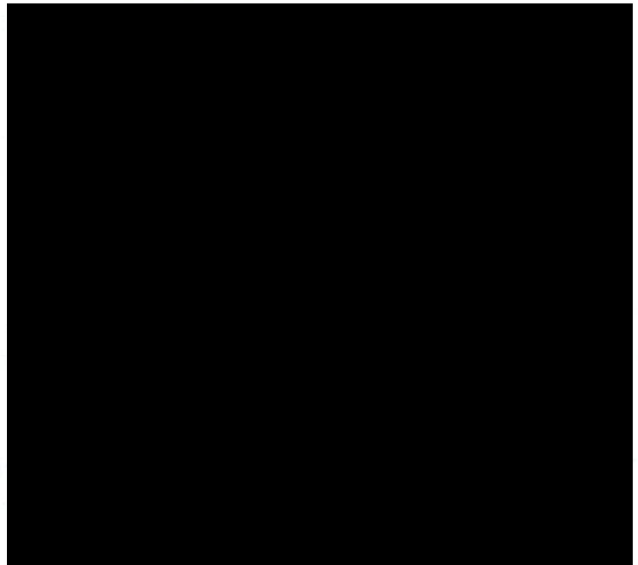
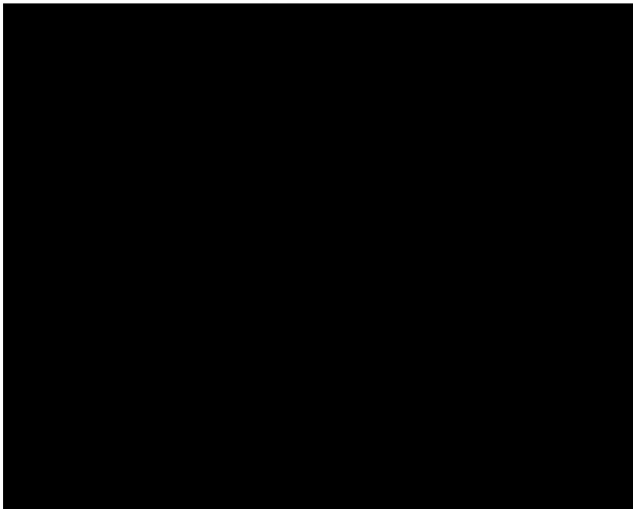
8.767 Kč

(splatné do 15. dne příslušného měsíce)

Roční vyúčtování záloh bude probíhat 1x ročně dle fakturace dodavatele. Statutární město Most si vyhrazuje právo úpravy výše cen zálohových plateb podle cen v místě obvyklých a při změně ceny dodavatelem. V případě nesouhlasu je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit.

Platby budou poukazovány organizací Energetické centrum Ústeckého kraje, příspěvková organizace na účet statutárního města Mostu – bankovní spojení: Česká spořitelna, č. účtu: 19-1041368359/0800.

Tento výpočtový list nabývá účinnosti uveřejněním v registru smluv.



118

Specifikace činností „drobná údržba a běžné opravy“

Tato příloha specifikuje činnosti a práce zahrnuté pod termíny „drobná údržba a běžné opravy“.

Sanitární zařízení:

- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, držátka, konsol, věšáků, mušle, zrcadla
- výměna výše uvedených předmětů
- oprava a výměna odpadního sifonu
- oprava, výměna umyvadlové baterie
- výměna těsnění
- výměna řetízků, zátek ke všem předmětům
- oprava, výměna táhel, růžic, podpěr
- čištění zanesených odpadních rour, vč. sifonu a lapačů až k přípojce
- oprava, výměna a čištění všech částí splachovacích zařízení, klozetových mís, klozetových sedacích prkének
- výměna těsnění, kuželky pro ventily
- výměna ventilů

Elektrické zařízení:

- oprava, výměna vypínačů všeho druhu
- oprava, výměna pojistek všech druhů
- oprava, výměna zásuvek, tlačítek, zvonků
- oprava, výměna jisticích a ovládacích prvků (jističe, stykače)
- oprava, výměna osvětlovacích těles a jejich součástí

Kování, zámky:

- oprava, výměna klik
- oprava, výměna tlačítek, vložek zámků

Okna, dveře:

- oprava, výměna jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí
- oprava, výměna zavíracích mechanismů dveří
- oprava výměna okenních kliček, závěsů
- opravy
- zasklívání oken, dveří

Podlahy

- oprava, výměna prahů
- oprava, výměna schodišťových hran
- oprava, výměna krycích povrchů podlah (lino, koberec, apod.)

Ohřivače vody – průtokový ohřivač

- oprava a výměna termostatu
- oprava topné patrony
- čištění
- oprava a výměna tlakového pera
- oprava a výměna membrány ventilů a páky

Náklady spojené s údržbou

- malování
- oprava omítek
- čištění podlah, podlahových krytin, obkladů stěn
- vnitřní nátěry
- čištění zanesených odpadů až ke stoupačce

KRYCÍ LIST KE SMLouvĚ Č. 3777/2024

