

NÁJEMNÍ SMLOUVA

OLP/4333/2024

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, na základě plné moci **Mgr. Jiřím Ulvrem**, náměstkem hejtmána

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

číslo účtu: 19-7964100227/0100

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

a

Gardenline s.r.o.

se sídlem Na Vinici 948/13, Předměstí, 412 01 Litoměřice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl C, vložka 21435

IČO 27263827

DIČ CZ27263827

zastoupená **Milošem Náprstkem**, jednatelem společnosti

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 mimo jiné výlučným vlastníkem nemovité věci, a to **pozemku parc. č. 4008/1** o výměře 4049 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*“), vše v katastrálním území 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 v mezipatře mezi 1. a 2. nadzemním podlažím o celkové podlahové ploše **63,54 m²**, nacházející se v *budově D* uvedené v článku I odst. 1) této smlouvy, které jsou blíže vymezeny Přílohou č. 1 – Půdorysný plán, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*prostor*“ nebo „*předmět nájmu*“).
- 2) Kromě *prostor* uvedených v odstavci 1) tohoto článku může *nájemce* užívat přístupové chodby a prostory.
- 3) *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.
- 4) *Pronajímatel* přenechává za níže uvedené nájemné *předmět nájmu* *nájemci* touto smlouvou do užívání a *nájemce* *předmět nájmu* za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
- 5) *Předmět nájmu* je *nájemce* oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne **21. 12. 2024** (resp. ode dne 1. 10. 2024 na základě smlouvy OLP/3650/2024, která končí dne 20. 12. 2024).

Článek III Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání *prostoru* *nájemcem* pro **zázemí pro zaměstnance a subdodavatele *nájemce* v rámci investiční akce „Kultivace okolí sídla Libereckého kraje - II. etapa“**.
- 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“), který však v případě přijatých plnění dle čl. IV odst. (3) neuplatňuje odpočet DPH na vstupu. Úhrady za tato plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* tak budou přefakturovány *nájemci* formou faktury, a to ve výši *pronajímatelem* uhrazených skutečných výdajů poskytovateli služeb nebo dodávek, jejichž součástí je i DPH.
- 2) **Nájemné** za *prostor* dle čl. II této smlouvy bylo stanoveno na základě dohody smluvních stran ve výši **6.500 Kč** bez DPH (slovy: *šest tisíc pět set korun českých*) / **měsíc**.
- 3) **Úhradu za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu***, jako jsou zejména dodávky tepla, elektrické energie, teplé a studené vody – vodné a stočné, a **podíl na úhradě energií potřebných pro zajištění provozu společných zařízení v *budově D*** (např. trafostanice, čerpadla atd.), přičemž výši těchto úhrad stanoví *pronajímatel* podle skutečných nákladů na taková plnění zjištěných na základě vyúčtování služeb od příslušných dodavatelských subjektů a odečtů podružných měřidel na vstupech. Úhrada za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* bude *nájemci* přefakturována na základě *pronajímatelem* vystavené faktury.

V případě poruchy na podružném měřidle u dodávky tepla, bude výše této úhrady provedena podílem výměry vytápěné podlahové plochy v *předmětu nájmu* vůči výměře celkové vytápěné podlahové plochy v 1., 2. a 3. nadzemním podlaží a mezipodlaží budovy D.

- 4) *Nájemce* je povinen platit úhrady za plnění spojená s užíváním dle čl. IV odst. odst. 3) *pronajímateli* vždy měsíčně na základě vystavené faktury zaslané *pronajímatelem nájemci*. Faktury budou *nájemci* zasílány elektronicky na e-mail: fakturace@garden-line.eu. Doba splatnosti faktury bude činit třicet (30) kalendářních dnů ode dne jejího prokazatelného doručení *nájemci*. V případě, že faktura nebude splňovat některou z náležitostí stanovenou právními předpisy či touto smlouvou, je *nájemce* oprávněn *pronajímateli* fakturu ve lhůtě její splatnosti vrátit. Do doby doručení opravené faktury se *nájemce* nenachází v prodlení s úhradou za plnění spojená s užíváním. Po doručení opravené faktury *nájemci* počíná běžet nová lhůta její splatnosti v původní délce.
- 5) *Nájemce* je povinen poukazovat nájemné za *předmět nájmu* dle čl. IV odst. 2) *pronajímateli* vždy měsíčně na základě daňového dokladu zaslaného *pronajímatelem nájemci*. Nájemné za *předmět nájmu* je splatné do třiceti (30) dnů od řádného doručení příslušného daňového dokladu v souladu s touto smlouvou na adresu *nájemce* uvedenou v čl. IV odst. 3 této smlouvy. V případě, že daňový doklad nebude splňovat některou z náležitostí stanovenou právními předpisy či touto smlouvou, je *nájemce* oprávněn *pronajímateli* daňový doklad ve lhůtě jeho splatnosti vrátit. Do doby doručení opraveného daňového dokladu se *nájemce* nenachází v prodlení s úhradou nájemného. Po doručení opraveného daňového dokladu *nájemci* počíná běžet nová lhůta jeho splatnosti v původní délce.
- 6) Pro vyloučení pochybností *smluvní strany* uvádějí, že *nájemce* je srozuměn s tím, že úklid v *předmětu nájmu*, přístupových chodbách a prostorech a odvoz a likvidace komunálního a tříděného odpadu v souvislosti s touto nájemní smlouvou si *nájemce* zajistí na své náklady.
- 7) V případě prodlení *nájemce* s placením nájemného za *prostor* a 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* předal *předmět nájmu* včetně klíčů dne 1. 10. 2024 *nájemci* písemným protokolem, a to ve stavu, který nebrání ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat⁴.
- 2) *Pronajímatel* má povinnost zajistit po dobu nájmu *nájemci* nezbytné služby:
 - a) Dodávku elektrické energie;
 - b) Vytápění prostor *předmětu nájmu* (v rámci topného systému v budově);
 - c) Dodávku teplé a studené vody.
- 3) *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*.
- 4) *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.

- 5) *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.
- 6) *Pronajímatel* je povinen upozornit *nájemce* na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
- 7) *Pronajímatel* je po předchozí dohodě oprávněn kontrolovat, zda *nájemce* užívá *předmět nájmu* řádným způsobem.

Článek VI

Práva a povinnosti nájemce

- 1) *Nájemce* je oprávněn provádět na vlastní náklady na *předmětu nájmu* změny a úpravy nad rámec Přílohy č.1 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*, či *dojde k likvidaci technického zhodnocení*. *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 opotřebením. 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*. Toto neplatí pro přímé subdodavatele *nájemce*, pracující na stavbě Revitalizace dolního centra Liberce a Parkovací dům II.“ na základě smluvního vztahu s *nájemcem*.
- 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 povinen platit řádně a včas *pronajímateli* nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* dle článku IV. této smlouvy.

- 9) Smluvní strany se dohodly, že *nájemce* není povinen skládat *pronajímateli* jistotu (kauci) dle § 2254 občanského zákoníku.
- 10) Nájemce se zavazuje v případě ztráty klíčů předaných na základě předávacího protokolu uvedeného v čl. V odst. (1) této smlouvy uhradit veškeré náklady s tím spojené.

Článek VII **Pojištění**

- 1) Pojištění *předmětu nájmu* je věcí *pronajímatele*.
- 2) Pojištění zařízení a ostatního majetku *nájemce*, uloženého v *předmětu nájmu*, je věcí *nájemce*.

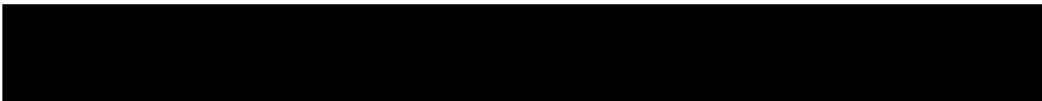
Článek VIII **Doba nájmu, platnost**

- 1) *Pronajímatel* přenechává *nájemci* *předmět nájmu* k užívání na dobu určitou, počínaje dnem **21. 12. 2024** a konče dnem do doby ukončení investiční akce „Kultivace okolí sídla Libereckého kraje - II. etapa“.
- 2) Tato smlouva vstupuje v platnost dnem 21. 12. 2024 a účinnosti nabývá dnem jejího zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, v platném znění. *Pronajímatel* se zavazuje zajistit zveřejnění této smlouvy v registru smluv do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
- 3) *Smluvní strany* se shodly na vyloučení aplikace § 2230 občanského zákoníku na jejich smluvní vztah.

Článek IX **Skončení smluvního vztahu a zánik smlouvy**

- 1) Kterákoliv ze *smluvních stran* může od smlouvy odstoupit z důvodu vstupu druhé smluvní strany do likvidace nebo zahájením insolvenčního řízení na její majetek nebo odnětí licence, jakmile je takový postup na překážku pokračování realizace této smlouvy. *Smluvní strany* se dohodly, že odstoupení musí mít písemnou formu, kdy toto jednostranné ukončení musí být provedeno písemně a doručeno druhé smluvní straně s tím, že účinky ukončení nastávají dnem jeho doručení.
- 2) Tuto smlouvu je možné ukončit před uplynutím doby, na kterou je uzavřena, a to dohodou. Jinak smluvní vztah končí uplynutím lhůty stanovené v čl. VII odst. (1) této smlouvy.
- 3) Obě *smluvní strany* jsou oprávněny tuto smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby, pokud jedna ze smluvních stran zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti uvedené v této smlouvě a zároveň v souvislosti s tímto porušením způsobí značnou újmu druhé smluvní straně.
- 4) Výpověď této smlouvy jinak než způsobem v této smlouvě výslovně uvedeným se vylučuje.
- 5) Povinnost náhrady škody a povinnost k zaplacení úroků z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává nedotčena.
- 6) *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.

Článek X Doručování

- 1) *Smluvní strany* se dohodly, že všechna oznámení, vyrozumění, 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. 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.strakova@kraj-lbc.cz.

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

Článek XI 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 XII 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, 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 č 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 – zakreslení *předmětu (prostoru) nájmu v nemovitosti* a společné prostory.
- 9) Pronajímatel výslovně prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky pro nájem nebytových prostor ve vlastnictví Libereckého kraje tj.:
 - a) Záměr pronajmout nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce kraje dne 21. 10. 2024 a sejmuto byl dne 22. 11. 2024.
 - b) Pronájem nebytových prostor byl schválen Radou Libereckého kraje dne 3. 12. 2024 usnesením č. 296/VII/24/RK.

V Liberci dne:

V Litoměřicích dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Mgr. Jiří Ulvr
náměstek hejtmána Libereckého kraje
na základě plné moci

.....
Miloš Náprstek
jednatel společnosti Gardenline s.r.o.