

02/12/2004

FO Dec 2004

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

### Článek 1 Strany smlouvy

1.1 **Děčínský stavební podnik s.r.o.**, IČO 47781483, se sídlem Folknářská 1246/21, Děčín II, zast. jednatelem Ing. Jaromírem Paurem

1.2 **Zdeněk Hohenberger**, r.č. [REDACTED]

1.3 **Ing. Miloslav Šťastný**, r.č. [REDACTED]

/dále jen „pronajímatel“/, zast. Ing. Jaromírem Paurem

na straně jedné

a **Česká republika – Finanční ředitelství v Ústí nad Labem**, Velká hradební 61, 400 21 Ústí nad Labem

IČO 00006904

za kterou jedná Ing. Jiří Hamouz, ředitel FŘ

/dále jen nájemce/

na straně druhé

### Článek 2

Strany této smlouvy se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zák.č. 40/64 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, v souladu se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/90 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, na této

**n á j e m n í s m l o u v ě .**

### Článek 3 Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi stranami smlouvy. Účelem smlouvy je upravení vztahu stran v souladu s jejich vůlí a obecně závaznými právními předpisy.

#### **Článek 4** **Předmět nájmu**

- 4.1. Pronajímatelé, uvedení v čl. I smlouvy, jsou jedinými vlastníky pronajímané části nemovitosti – budovy na stavební parcele č.194, nacházející se v Děčíně I, Masarykovo nám. č.p. 191/18, a zapsané na LV 2107 u Katastrálního úřadu v Děčíně v katastrálním území 01 Děčín.
- 4.2. Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou nebytové prostory v III. – V. NP budovy uvedené v článku 4. I. o celkové výměře 640 m<sup>2</sup>.

#### **Článek 5** **Účel nájmu**

- 5.1 Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu dle čl. 4 této smlouvy.
- 5.2 Předmět nájmu bude užíván výlučně k činnosti finančního úřadu.
- 5.3 Pronajímatel prohlašuje, že užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

#### **Článek 6**

- 6.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.
- 6.2 Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

#### **Článek 7** **Práva a povinnosti pronajímatele**

- 7.1 Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ke dni 7. 1. 2002. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu, event. stavu plynoměru, elektroměru, počtu předaných klíčů atd. bude protokolováno ve zvláštním zápise, který podepíší nájemce a pronajímatel.
- 7.2 Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8-14 hod., jakož i jiná doba, po kterou je nájemce v objektu přítomen. Nájemce sdělí (prostřednictvím ředitelky FÚ) pronajímateli jména a telefonní spojení tří osob, oprávněných vstupovat do předmětu nájmu mimo provozní hodiny nájemce. Na telefonickou výzvu pronajímatele kterákoliv z uvedených osob urychleně zajistí pronajímateli přístup mimo provozní hodiny nájemce do předmětu nájmu v případě havárie nebo jiné mimořádné události, ohrožující bezpečnost osob nebo poškozující majetek.

## **Článek 8 Práva a povinnosti nájemce**

- 8.1 Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 8.2 Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení nájemní smlouvy.
- 8.3 Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 8.4 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav – jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
- 8.5 Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen nebo mohl být rušen jen minimálně a v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřipustné.
- 8.6 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Kromě toho je povinen zajistit svými zaměstnanci řádné uzamykání předního i zadního vchodu do budovy s tím, že zadní vchod bude používán pouze pro účely zásobování a jako přístup k odpadovým nádobám – jinak bude zadní vchod vždy řádně uzamčen.
- 8.7 Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistit na své náklady běžný úklid.
- 8.8 Nájemce je povinen zajistit likvidaci jím vyprodukovaných odpadů podle platných předpisů.

## **Článek 9 Podnájem**

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

## **Článek 10 Stavební a jiné úpravy**

- 10.1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.
- 10.2 Souhlasu pronajímatele je zapotřebí pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení ve společných prostorách a na budově /informačního štítku, tabulky a pod./.

- 10.3 Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.



### **Článek 11**

#### **Povinnosti smluvních stran v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce**

Povinnosti smluvních stran jsou specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy.

### **Článek 12**

#### **Nájemné**

- 12.1 V souladu s ustanovením čl. 8.2 této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 12.2 Nájemné bylo sjednáno dohodou ve výši 1.600 Kč za 1 m<sup>2</sup> pronajaté plochy, což představuje **měsíční částku 85.333,30 Kč** /slovy :osmdesátpěttisícetřístatřicet tři koruny české, 30/100 hal./.
- 12.3 Nájemné dle ust. čl. 12.2 se platí předem, vždy měsíčně do 15. dne na následující měsíc.
- 12.4 Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u  
- 12.5 Valorizace nájemného bude prováděna každoročně k 1. březnu nárůstem výše nájemného v poměru dle procentního nárůstu inflace v návaznosti na oficiální údaj ČSÚ za předchozí kalendářní rok.

### **Článek 13**

#### **Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem**

- 13.1 Nájemce je povinen hradit pronajímateli ceny služeb a dodávku médií souvisejících s nájemním vztahem. U služeb a dodávky medií dodávaných na jméno pronajímatele, bude provedeno vyúčtování a rozpočítání těchto nákladů podle klíče, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
- 13.2 Pronajímatel provede vyúčtování nejpozději do 14 dnů ode dne doručení příslušných vyúčtování od dodavatelů. Nájemce uhradí cenu těchto služeb do 14 dnů poté, co mu bude pronajímatelem předloženo vyúčtování. Pronajímatel předloží vyúčtování v takové podobě, aby byly splněny veškeré náležitosti účetního a daňového dokladu v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
- 13.3 Na úhradu ceny služeb a dodávky medií dle tohoto bodu bude nájemce skládat měsíční zálohu ve výši 14 000,- Kč vždy k 15. dni měsíce. Tato záloha bude zúčtována dle bodu 13.2.

**Článek 14**  
**Trvání smlouvy**

14.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 7. 1. 2002, s výpovědní lhůtou 6 měsíců.

14.2 Účastníci jsou oprávněni vypovědět smlouvu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

**Článek 15**  
**Pojištění**

Pronajímatel uzavřel před podpisem této smlouvy pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy, zejména elementárními vlivy – živly.

Pronajímatel neodpovídá za jiné škody, zejména za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

**Článek 16**  
**Ustanovení přechodná a závěrečná**

16.1 Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

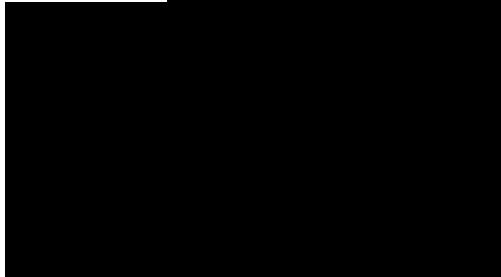
16.2. V případě, že některá ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

16.3 Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá strana obdrží po dvou výtiscích.

16.4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy č. 1 a 2.

Dáno v Děčíně dne 3.1.2002

Pronajímatel :



Nájemce

