

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

PB – CENTRUM spol. s r.o.

se sídlem Mírové náměstí 3097/37, 400 01 Ústí nad Labem

IČ: 43226477, DIČ: CZ43226477

zapsaná v obchodním rejstříku

zastoupená Ing. Marcelou Šubertovou, Ing. Josefem Šubertem

číslo účtu: [REDACTED], vedeného u Raiffeisenbank a.s., pobočka Ústí nad Labem

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Statutární město Ústí nad Labem

se sídlem Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem

IČ: 00081531, DIČ: CZ00081531

Zastoupené Ing. Věrou Nechybovou, primátorkou města

číslo účtu: [REDACTED] vedeného u Komerční banky, a.s., pobočka Ústí nad Labem

(dále jen „**Nájemce**“)

(dále společně jen „**Smluvní strany**“)

I.

Vlastnictví budovy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 3097/37 nacházející se na pozemku parc. č. 2520/4 o celkové výměře 1858 m² zapsaného na LV č. 1418 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, v obci Ústí nad Labem a kat. území 554804 (dále jen „**Budova**“).

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto Nájemní smlouvou (dále jen „**Smlouva**“) přenechává za níže uvedených podmínek Nájemci do užívání prostory nacházející se:
 - v **7. NP Budovy**, a to konkrétně **kancelářské prostory č. 601, 601A, 602, 602A, 607, 608, 608A, 609, 609A, 610, 610A, 611, 611A, 612, 613, 614, 614A, 614B, 615 a ostatní prostory č. 616, 617, 618, 618A, 619 a 647 o celkové výměře 378,8 m²,**
 - v **6. NP Budovy**, a to konkrétně **kancelářské prostory č. 502, 503, 503A, 504, 504A, 506, 507, 508, 509, 510, 510A, 512, 513, 517, 517A, 519A-H, 520, 520A a ostatní prostory č. 505, 511, 511A, 514, 515, 515A, 516, 516A, 517B, 517D, 518, 521, 522, 523, 525, 526, 527 a 547 o celkové výměře 691,5 m²,**
 - v **5. NP Budovy**, a to konkrétně **kancelářské prostory č. 415, 415A, 415B, 416, 416A, 417, 417A, 419, 420, 420A, 421, 421A a ostatní prostory č. 422, 423, 424, 427A, 430 a 448 o celkové výměře 250,7 m²,**
 - v **1. PP Budovy**, a to konkrétně **prostory archivu č. 10, 11 o celkové výměře 71,6**

m²

(dále jen „Prostory“) a Nájemce Prostory do nájmu přijímá a zavazuje se Pronajímateli za užívání Prostorů hradit níže sjednané nájemné.

2. Prostory, jež tvoří předmět nájmu, jsou vyznačeny v Příloze č. 1 této Smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že Prostory jsou podle stavebně technického určení vhodné pro účel nájmu uvedený v čl. III. této Smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem Prostorů a přijímá je do nájmu jako bezvadné a vhodné pro užívání k účelům popsaným v této Smlouvě.
4. Pronajímatel se zavazuje dodávat nájemci současně s užíváním nebytových Prostorů tyto služby:
 - dodávku elektrické energie,
 - dodávku tepla a teplé užitkové vody,
 - dodávku studené vody a odvod odpadních a srážkových vod,
 - zajištění stavebně – technické údržby Prostor,
 - zajištění úklidu a odvozu odpadu,
 - zajištění personální a elektronické ostrahy,
 - zajištění provozuschopnosti telekomunikační sítě v budově,
 - zřízení účastnické telefonní stanice,
 - užívání vyhrazené poštovní schránky ve vstupní hale budovy,
 - zajištění požární prevence dle zákonných předpisů – vybavení budovy hasicími přístroji a zajištění jejich pravidelné kontroly.

Další služby nejsou Pronajímatelem Nájemci poskytnuty ani zprostředkovány a jejich poskytování ze strany Pronajímatele lze řešit pouze písemným dodatkem k této Smlouvě.

5. Provoz elektrických zařízení a spotřebičů nacházejících se v Prostorech, které jsou ve vlastnictví Nájemce, a jejich revize a ostatní povinnosti vyplývající z právních předpisů v souvislosti s provozem těchto zařízení se zavazuje plnit a zajišťovat výlučně Nájemce. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za porušení povinností Nájemce v souvislosti s provozem těchto elektrických zařízení.

III. Účel nájmu

1. Nájemce bude Prostory užívat výlučně za účelem **úřední činnosti – výkonu státní správy v přenesené působnosti**.
2. Případná změna využití Prostor musí být předem písemně schválena Pronajímatelem. Neudělí-li Pronajímatel písemný souhlas do 10 dní od doručení žádosti o jeho udělení, platí, že souhlas nebyl udělen.
3. V souvislosti s provozem popsaným v odstavci 1. tohoto článku je Nájemce oprávněn dle směrnic Pronajímatele umístit na zevní plášť Budovy štít, návěstí či podobné znamení s označením své provozovny. Po skončení nájmu je Nájemce povinen všechna znamení umístěná na Budově v souladu s tímto ustanovením odstranit a uvést dotčenou část nemovitosti do původního stavu.

IV. Doba nájmu

1. Nájem na základě této Smlouvy se sjednává **na dobu neurčitou, a to od 1. 3. 2018**.

2. O předání Prostor sepíše smluvní strany předávací protokol.
3. Nájemní vztah založený touto Smlouvou může být ukončen:
 - a) dohodou obou smluvních stran,
 - b) vypovědí ve dvanáctiměsíční výpovědní době; má-li však některá ze stran k vypovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční, vážnými důvody na straně Nájemce jsou důvody uvedené v ust. § 2308 občanského zákoníku; trvá-li nájem po dobu delší než 5 let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy dvanáctiměsíční,
 - c) na základě vypovědi dané Pronajímatelem, a to bez výpovědní doby v případech ustanovených v ust. § 2291 občanského zákoníku.
4. Po doručení výpovědi nebo po uzavření dohody o ukončení nájmu má Pronajímatel právo vstupovat po ohlášení do Prostor s případnými zájemci o pronájem, a to v době od 8:00 do 16:00 hod., nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
5. Ke dni skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen Prostory vyklidit a vyklizené a uklizené je předat Pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně se stavebními úpravami provedenými v souladu se souhlasem Pronajímatele. O předání Prostorů bude sepsán předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami, ve kterém bude zachycen stav Prostorů.
6. V případě prodloužení Nájemce s předáním Prostor ve stavu uvedeném v odst. 5. při skončení nájmu má Pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodloužení.
7. V případě prodloužení s předáním Prostor ve stavu uvedeném v odst. 5. delším než 1 měsíc, má Pronajímatel právo vstoupit do prostor a nechat věci Nájemce v Prostorech se nacházející vyklidit a uskladnit na náklady Nájemce. Prostor je pak oprávněn nechat vyčistit a vymalovat opět na náklady Nájemce.
8. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb. o automatickém prodloužení nájmu v případě užívání Prostor i po skončení nájmu se nepoužije.

V.

Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním Prostor

1. Nájemné za užívání Prostor dle čl. II odst. 1 bylo sjednáno dohodou smluvních stran a činí **193.981,- Kč** (slovy: jedno sto devadesát tři tisíc devět set osmdesát jedna korun českých) měsíčně (dále jen „nájemné“). K nájemnému se u plátce DPH připočítává DPH v zákonem stanovené výši.
2. Kromě nájemného podle odst. 1 tohoto článku této Smlouvy se Nájemce zavazuje hradit paušály za služby spojené s užíváním Prostorů, jak jsou uvedeny v čl. II. odst. 4 této Smlouvy, ve výši **146.046,- Kč** (slovy: jedno sto čtyřicet šest tisíc čtyřicet šest korun českých) měsíčně. Výčet těchto služeb s uvedením příslušné sazby DPH dle zákona č. 235/2004 Sb. v platném znění je uveden v Příloze č. 2 této Smlouvy - Předpis plateb nájemného a paušálů za ceny služeb.
3. Nájemné spolu s úhradou paušálů za služby spojené s užíváním Prostorů je splatné měsíčně vždy předem, nejpozději tři dny před zahájením kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele č. [REDACTED] vedený u Raiffeisenbank, a.s., pobočka Ústí nad Labem.
4. Paušály za úhrady energií a služeb je Pronajímatel oprávněn upravit vždy, změní-li tyto ceny oficiálním vyhlášením jejich regionální distributoři, kteří příslušné energie a služby smluvně dodávají Pronajímateli. Řádně doložené změny paušálů za úhrady energií a služeb budou zapracovány do smlouvy formou dodatku ke smlouvě podepsaného

- oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Dnem zaplacení nájemného a ceny za služby spojené s užíváním Prostorů se rozumí den připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele.
 6. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoli peněžitého plnění, které má být hrazeno dle této Smlouvy, má Pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky denně až do zaplacení. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
 7. Právo požadovat plnění peněžité povahy podle této smlouvy se promlčí 10 let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé, nejpozději však 15 let ode dne, kdy dospělo.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat Prostory pouze k účelu stanovenému v čl. III. této Smlouvy a počínat si tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebení Prostor nebo ke škodám na nich. Společné prostory v Budově je Nájemce povinen užívat tak, aby nedocházelo ke škodám a aby nebyli ostatní uživatelé prostorů v této Budově nadměrně rušeni či omezováni ve výkonu svých práv. Nájemce bere v této souvislosti na vědomí Provozní řád budovy (Příloha č. 3) stanovený Pronajímatelem a zavazuje se k jeho dodržování.
2. Nájemce je oprávněn provést v Prostorech stavební úpravy nezbytné k provozování jeho činnosti, a to po předchozím písemném odsouhlasení těchto úprav ze strany Pronajímatele. Pronajímatel souhlasí s tím, aby náklady na tyto stavební úpravy odepisoval po dobu trvání nájemního vztahu Nájemce.
3. Náklady na stavební úpravy provedené Nájemcem v souladu s touto Smlouvou hradí Nájemce ze svého. Po skončení nájmu není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli vyrovnání toho, čím pronajaté Prostory zhodnotil.
4. Rekonstrukce, stavební úpravy a změny provedené bez souhlasu Pronajímatele je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu na vlastní náklady odstranit, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
5. Nájemce hradí náklady veškerých nehod, havárií a dalších škod vzniklých v Prostorech či Budově po dobu Nájmu v důsledku činnosti Nájemce, jeho zaměstnanců či klientů.
6. Potřebu oprav, které má provést Pronajímatel, je Nájemce povinen Pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která tím Pronajímateli či jiným osobám vznikne.
7. Pronajímatel je povinen udržovat Prostory po celou dobu nájmu ve stavu nebránícím řádnému užívání k účelu stanovenému v čl. III. této Smlouvy a zajistit Nájemci klidný a nerušený výkon jeho práv.
8. Pronajímatel je oprávněn za účelem provedení oprav, ke kterým je dle platné právní úpravy a dle této Smlouvy povinen nebo za účelem kontroly, zda Nájemce dodržuje ustanovení této Smlouvy, po předchozím oznámení Nájemci, vstoupit do Prostor, a to zásadně v době od 7:00 do 16:00 hod., nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě hrozícího nebezpečí nebo hrozící škody je Pronajímatel oprávněn do pronajatých prostor vstoupit bez předchozího oznámení, a to kdykoliv.
9. Nájemce není oprávněn Prostory ani jejich část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat do užívání třetí osobě (podnájem) ani převést dle ust. §2307 občanského zákoníku.
10. V případě změny vlastníka předmětu nájmu přecházejí práva a povinnosti z této Smlouvy na nového vlastníka.
11. Pronajímatel pojistí Budovu proti živelným pohromám, a to nejpozději ke dni účinnosti této Smlouvy. Zboží a zařízení, jakož i jiné věci, které budou umístěny v Prostorech, si

pojistí Nájemce na své náklady.

12. Nájemce je odpovědný za dodržování předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, jakož i za dodržování hygienických a protipožárních předpisů v Prostorech. Pokuty uložené za jejich nedodržení hradí Nájemce v plné výši.

VII.

Odpovědnost za škodu

1. Pronajímatel neodpovídá za škodu na majetku Nájemce ani třetích osob umístěném v Prostorech ani za jiné škody, které by Nájemci nebo třetím osobám vznikly v souvislosti s užíváním Prostorů, s výjimkou škody prokazatelně zaviněné Pronajímatelem.
2. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody způsobené v Prostorech či na Budově Nájemcem nebo osobami, kterým Nájemce umožní do Prostorů či Budovy přístup.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných, oboustranně odsouhlasených a podepsaných číslovaných dodatků.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti při podpisu všemi Smluvními stranami.
3. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této Smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné nebo neúčinné novým ustanovením platným nebo účinným, které bude co nejvíce odpovídat účelu původního ustanovení a účelu této Smlouvy.
4. V otázkách neupravených touto smlouvou se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
5. Písemnosti zasílané dle této smlouvy budou odesílány na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek a že znají její obsah, což stvrzují svými podpisy.
8. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Ústí nad Labem č. 653/17 ze dne 8.11.2017

Příloha č. 1 – Plánek pronajatého prostoru

Příloha č. 2 – Předpis plateb nájemného a paušálů za ceny služeb

Příloha č. 3 – Provozní řád budovy

V Ústí nad Labem dne 19.12.2017

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

