



**Česká republika – Státní oblastní archiv v Plzni,**  
Sedláčkova 44, 306 12 Plzeň  
**zastoupená Mgr. Petrem Hubkou,**  
ředitelem Státního oblastního archivu v Plzni,  
IČ:   
(dále jen „pronajímatel“)

a

**Město Plasy**  
se sídlem: Plzeňská 285, 331 01 Plasy  
**zastoupené Zdeňkem Hanzlíčkem**  
starostou Města Plasy  
IČ:   
(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“ uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

## SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

### Čl. I. Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem, Státní oblastní archiv v Plzni je na základě bodu 15 článku CXVII části 117 zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s budovou č.p. 558, stojící na stavební parcele č. 1098/1, 1098/2 k.ú. Plasy, obec Plasy, okres Plzeň - sever, Stará cesta 558, Plasy zapsané u katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, pracoviště Kralovice na LV 1784.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v přízemí budovy čp. 558 tak, jak je vymezeno v příloze č. 1 této smlouvy, tj. čtyři místnosti,

částí dvou chodeb, kuchyně, WC, zádveří, vše o celkové výměře 162 m<sup>2</sup> a nájemce je do nájmu přijímá.

3. Pronajímatel výše uvedené nebytové prostory dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.


## Čl. II.

### Účel nájmu

1. Shora uvedené nebytové prostory budou nájemcem užívány výlučně k výkonu správních činností města Plasy.
2. Pronajaté prostory může nájemce užívat jen ke smluvenému účelu, vycházejícím z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi).
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
4. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

## Čl. III.

### Nájemné

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené článku I. této smlouvy se sjednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **Kč 22 950 ,- ročně** ( slovy: *dvacetdvatisícedevětsetpadesátkorunčeských*).
2. Platba za nájemné je splatná 1x ročně, a to nejpozději do posledního dne prvního kalendářního čtvrtletí příslušného roku převodním příkazem na účet pronajímatele , v.s. IČ nájemce.
3. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného bude v takovém případě upravena ve výši přepočtového koeficientu odpovídajícího míře inflace vyjádřené přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen vyjádřené v procentech. Míra inflace je zveřejňována Českým statistickým úřadem.

4. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci.

#### Čl. IV. Doba nájmu


1. Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2018 do 1.1.2020. Po uplynutí této doby a pokud budou splněny podmínky § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., je možné užívání prodloužit dohodou tak, že celková doba užívání nepřesáhne 8 let, nebo sjednat s nájemcem znovu, avšak opět pouze na dobu v trvání nejdéle 8 let.

#### Čl. V. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých prostor, zejména dodávky elektrické energie, teplé užitkové vody, vytápění, úklid společných prostor budovy.

Nájemce bude pronajímateli hradit náklady za odběr elektrické energie, plynu, vodné a stočné ve výši 7% skutečných nákladů na elektrickou energii, plyn, vodné a stočné budovy čp. 558 v Plasích. Účastníci se dohodli, že nájemce bude hradit čtvrtletní zálohu na:

elektrickou energii	4 400,- Kč
plyn	3 300,- Kč
vodné a stočné	200,- Kč
<b>CELKEM</b>	<b>7 900,- Kč</b>

a to nejpozději do každého posledního dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí převodním příkazem (jednou celkovou částkou) na účet pronajímatele vedeného u ČNB číslo účtu . Vyúčtování skutečných nákladů na elektrickou energii, plyn, vodné a stočné, provede pronajímatel jednotlivě nejpozději do konce měsíce dubna následujícího roku.

2. Odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby si nájemce zajišťuje sám vlastním nákladem.

#### Čl. VI. Stavební úpravy

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace, případně umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (dále jen stavební úpravy) pronajatých prostor může nájemce provádět jen na základě *předchozí písemné dohody* s pronajímatelem. Tuto smlouvu nelze považovat za souhlas pronajímatele s provedením stavebních úprav.

## **Čl. VII. Další podmínky nájmu**

1. Nájemce je povinen hradit *náklady spojené s obvyklým udržováním* pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
2. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
4. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.

## **Čl. VIII. Ostatní ujednání**

1. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
2. Smluvní strany shodně konstatují, že předcházející užívací vztah k nebytovým prostorám, uvedeným v nájemní smlouvě ze dne 19.12.2007, včetně uzavřených Dodatků č. 1, 2, 3, 5 a 6 zanikl ke dni 31.12.2017.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je po předchozí dohodě s ředitelem Státního okresního archivu Plzeň – sever oprávněn bezplatně užívat společenský sál nacházející se v budově č.p. 558 v Plasích pro konání akcí nájemce.

## Čl. IX. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může nájem písemně vypovědět s patnáctidenní výpovědní lhůtou počínající prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci, jestliže:
  - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
  - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívaly pronajaté nebytové prostory přes písemné upozornění porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v budově,
  - c) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor,
  - d) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
  - e) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, zálohy na služby nebo vyúčtované náhrady nákladů takových služeb,
4. Smluvní strany mohou nájem písemně vypovědět i z ostatních důvodů uvedených v části čtvrté, hlavě II, dílu 2, oddílu 3, pododdílu 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. V těchto případech činí výpovědní lhůta 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Smluvní strany se dohodly, že pokud přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

## Čl. X. Povinnosti nájemce při ukončení nájemního vztahu

1. Nejpozději v den skončení nájmu, předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán **protokol o předání a převzetí**, ve kterém bude uveden jejich stav.

## Čl. XI. Sankce za porušení povinností nájemce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatnou úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního

správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudcem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

## Čl. XII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinná je od 1.1.2018.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákonem č. 219/2000 Sb.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
4. Tato smlouva je vyhotovena v čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
6. Smlouva byla schválena Radou města Plasy dne 30. 1. 2018 usnesením číslo 1308/18.

*Přílohy: dle textu smlouvy*

V Plzni

Dne

V Plasích

dne 16. 2. 2018

*Pronajímatel:*

*Nájemce:*

ČR-Státní oblastní archiv v Plzni

Město Plasy



Mgr. Petr Hubka, ředitel



Zdeněk Hanzlíček, starosta města

**Propočet výše nájemného:**

( podle nájemní smlouvy účinné od 1.1.2008 –  
nebytové prostory **v budově č. p. 558**)

(nájemné nebytových prostor bylo stanovené dohodou ve výši která je v daném místě  
a čase obvyklá – **130,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** )

Nebytové prostory v článku I. odst. 2 smlouvy:  
**v 1 NP 162 m<sup>2</sup> ( po 130,- Kč ) = 21 060,- Kč/rok**

Nájemné bylo dále upraveno o průměrný roční index spotřebitelských cen pro rok 2013 a pro rok 2014, poslední upravená výše nájemného byla stanovena ve výši 22 390,- Kč/rok.

Nová výše nájemného pro rok 2018 je upravena z původní výše nájemného 22 390,- Kč/rok o průměrný roční index spotřebitelských cen za rok 2017 zveřejněný Českým statistickým úřadem ve výši 2,5 %.

**Výše nájemného je tedy stanovena takto:**  
**původní výše nájemného stanovená na rok 2014 ve výši 22 390,- Kč/rok x**  
**přepočtový koeficient 1,025 = 22 950,-Kč/rok**

Nájemné je splatné do posledního dne 1. kalendářního čtvrtletí roku podle ustanovení čl. III odst. 2 smlouvy.