

Smlouva o nájmu části nemovité věci

(dále jen „smlouva“)

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), 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.“) a zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „smlouva“)

Článek I. Smluvní strany

Statutární město Karlovy Vary

se sídlem: Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary
zastoupené: [redacted], vedoucím Odboru majetku města Magistrátu města Karlovy Vary, na základě plné moci
IČO: 00254657
DIČ: CZ00254657
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]

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

a

Česká republika - Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 – Nové Město
zastoupená: Mgr. Ing. Radanou Nedvědovou, ředitelem Sekce ekonomiky
IČO: 72080043
DIČ: CZ72080043
bank. spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
č. smlouvy AVIS^{me}: 18/2401/0001

adresa pro doručování: Generální finanční ředitelství
Oddělení hospodářské správy v Plzni
Hálkova 14, 305 72 Plzeň

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společně také jako „smluvní strany“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem pozemku parc. č.1161/1, jehož součástí je budova - stavba občanského vybavení č.p. 297, č.e. 28 na adrese Sportovní 297/28 v Karlových Varech (dále jen „budova pronajímatele“) zapsaného na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, pro katastrální území Drahovice, obec Karlovy Vary.
2. Smlouva se uzavírá v souladu s ust. § 12a odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb.
3. Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Článek III. Předmět smlouvy

1. Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy pronajímatele o celkové výměře 118,11 m² (dále jen „předmět nájmu“). Zákres předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném společné prostory budovy pronajímatele nutné pro přístup k předmětu nájmu a přístup do budovy pronajímatele.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu a že jej za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu včetně počtu předaných klíčů bude sepsán písemný předávací protokol, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran.

Článek IV. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jako spisovnu.
2. Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí souhlas pronajímatele.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 12a odst. 2) zákona č. 219/2000 Sb. ve výši: stanovené ve Výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 2 smlouvy.
2. K nájemnému bude účtována DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.

3. Pokud nájemní vztah vznikne nebo bude ukončen v průběhu měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného odpovídající době, po níž právo užívání předmětu nájmu trvalo.
4. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného. Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2018 vždy od 1. 1. příslušného kalendářního roku navýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou zvýšením ročního průměrného indexu cen v tržních službách L682 – Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí v České republice uveřejněného za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Základem pro výpočet inflace bude výše nájemného k 31. 12. předchozího kalendářního roku. Nájemné bude navýšeno automaticky bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě a nová výše nájemného bude pronajímatelem nájemci oznámena bez zbytečného odkladu po zveřejnění tohoto ukazatele Českým statistickým úřadem formou písemného oznámení a zasláním nového Výpočtového listu nájemci, a to doporučeným dopisem na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví smlouvy. Do okamžiku prokazatelného doručení nového výpočtového listu nájemci je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné ve stávající výši. Nájemné navýšené o inflaci bude nájemcem hrazeno počínaje první platbou nájemného následující po doručení nového Výpočtového listu nájemci. Případný nedoplatek na nájemném představující rozdíl mezi nájemným před navýšením o inflaci a nájemným navýšeným o inflaci za období od 1. 1. příslušného kalendářního roku bude nájemcem uhrazen v první platbě nájemného následující po doručení nového Výpočtového listu nájemci.
5. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jejichž výčet je uveden v následujícím článku smlouvy a které jsou hrazeny samostatně.

Článek VI. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku tepla a elektrické energie v rozsahu dále uvedeném v tomto článku a nájemce se zavazuje nést náklady na tyto služby.
2. Náklady na dodávku tepla a elektrické energie hrazených nájemcem budou stanoveny takto:
 - **náklady na dodávku tepla:**
pronajímatel osadí na vlastní náklad před počátkem nájemního vztahu předmět nájmu samostatnými podružnými měřidly. Náklady na dodávku tepla budou nájemcem hrazeny zálohově ve výši stanovené ve Výpočtovém listu. Vyúčtování zálohových plateb dle skutečné spotřeby bude pronajímatelem provedeno 1 x ročně, nejpozději však do 30.4 následujícího roku. Náklady budou rozúčtovány ve smyslu vyhlášky č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů.
 - **náklady na dodávku elektrické energie:**
náklady budou nájemcem hrazeny paušální částkou ve výši uvedené ve Výpočtovém listu, výše paušální platby byla stanovena na základě nákladů minulých období.
3. K poskytovaným službám bude připočtena DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.
4. Pronajímatel nebude v souvislosti s touto smlouvou poskytovat a zajišťovat žádné další služby spojené s užíváním nebytového prostoru.

Článek VII. Platební podmínky

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude nájemcem hrazeno na základě výpočtového listu, a to měsíčně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, nejpozději do 15. kalendářního dne příslušného měsíce.
2. Náklady na dodávku tepla budou nájemcem hrazeny zálohově na základě výpočtového listu, a to měsíčně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy pod variabilním symbolem 9002970505, nejpozději do 15. kalendářního dne příslušného měsíce.
3. Náklady na dodávku elektrické energie budou nájemcem hrazeny paušálně na základě výpočtového listu, a to měsíčně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy pod variabilním symbolem 9002970505, nejpozději do 15. kalendářního dne příslušného měsíce.
4. Vyúčtování zálohových plateb bude pronajímatelem provedeno na základě daňového dokladu – faktury. Pronajímatel je povinen doložit nájemci k vyúčtování zálohových plateb kopie daňových dokladů (faktur) obdržených od dodavatele.
5. Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku. Daňový doklad – faktura musí dále obsahovat náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 235/2004 Sb.), je-li pronajímatel plátcem DPH.
6. Splatnost daňového dokladu – faktury je 21 dnů ode dne jeho doručení nájemci na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví smlouvy.
7. Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení daňový doklad – fakturu, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Pronajímatel podle povahy nesprávnosti daňový doklad – fakturu opraví nebo nově vyhotoví. Do doby doručení doplněného či opraveného daňového dokladu – faktury není nájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení doplněného či opraveného daňového dokladu – faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti v délce 21 dnů ode dne jeho doručení nájemci.
8. Výše zálohové i paušální platby může být ze strany pronajímatele upravována v návaznosti na skutečné náklady předchozího roku, a to formou písemného oznámení obsahujícího zdůvodnění úpravy výše zálohové nebo paušální platby doručeného nájemci po doručení vyúčtování nákladů předchozího období. Přílohou písemného oznámení bude nový Výpočtový list obsahující novou výši zálohové nebo paušální platby. Do doby prokazatelného doručení tohoto oznámení nájemci na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli platby ve stávající výši. Zálohová nebo paušální platba v upravené výši bude nájemcem hrazena počínaje první platbou poté, co bude upravená výše platby oznámena nájemci. V případě nesouhlasu nájemce s úpravou výše zálohové nebo paušální platby se smluvní strany zavazují vyvolat jednání za účelem dosažení smírného řešení.
9. Při prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb s nájmem spojených je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením 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 soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VIII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání, zavazuje se v tomto stavu jej po dobu trvání nájemního vztahu udržovat a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn vstoupit za trvání nájemního vztahu do předmětu nájmu za účasti osoby pověřené nájemcem v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě smluvních stran za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a stavu předmětu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda, o této skutečnosti neprodleně vyrozumět nájemce.
4. Pronajímatel je povinen odstranit v co nejkratší době od nahlášení nájemcem vady předmětu nájmu, které je povinen odstranit, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se pronajímatel zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s nájemcem v každém jednotlivém případě.
5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádně a včas dodávku služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uvedených v článku VI. smlouvy. Pronajímatel neodpovídá nájemci za poruchy v dodávkách od dodavatelů. Pronajímatel je povinen nájemce informovat o plánovaných odstávkách dodávky služeb od dodavatelů.

Článek IX. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.
2. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu provádět na vlastní náklad opravy a údržbu předmětu nájmu. Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav se pro účely této smlouvy použije podpůrně nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem (jeho zaměstnanci) je nájemce povinen bez zbytečného odkladu odstranit nebo zajistit odstranění na své náklady, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Nájemce je povinen jakékoliv škody na předmětu nájmu bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel.
5. V případě vzniku havarijního stavu je nájemce povinen neprodleně po jeho zjištění ústně a následně písemně informovat pronajímatele, havarijní stav průkazně zdokumentovat (včetně fotografických záznamů či audiovizuálního záznamu) a po dohodě s pronajímatelem zpřístupnit předmět nájmu za účelem odstranění havarijního stavu. V případě, že odstranění havarijního stavu nesnese odkladu, nájemce odstraní či zajistí jeho odstranění na vlastní náklady a neprodleně poté informuje pronajímatele, který je povinen nájemci uhradit finanční prostředky vynaložené na odstranění havarijního stavu.
6. Nájemce není oprávněn pronajmout nebo přenechat k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

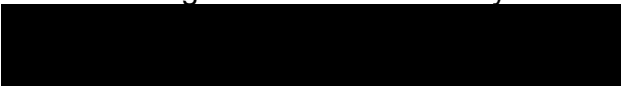
7. Změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením změn předmětu nájmu se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění změn předmětu nájmu a náhradu nákladů spojených s těmito změnami.

Článek X. Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu,
 - b) písemnou výpovědí:
 - i) učiněnou kteroukoliv smluvní stranou bez udání důvodů. Výpovědní doba činí šest měsíců a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně,
 - ii) stanoví-li tak zákon a za podmínek stanovených zákonem,
 - c) písemným odstoupením od smlouvy:
 - i) při prodloužení nájmu s úhradou nájemného trvajícím déle jak dva měsíce,
 - ii) stanoví-li tak zákon.

Odstoupení od smlouvy musí obsahovat důvody odstoupení od smlouvy. Odstoupení od smlouvy dle písm. c) i) musí předcházet upozornění na možnost odstoupení od smlouvy se stanovením přiměřené lhůty k nápravě. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.
3. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to na základě písemného předávacího protokolu, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran a ve kterém bude uveden zejména stav předmětu nájmu a případné závady.
4. V případě, že nájemní vztah skončil odstoupením od smlouvy, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu do 20ti pracovních dnů ode dne doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Článek XI. Oprávněné osoby

1. Osoby oprávněné jednat za smluvní strany:
 - a) Osoba oprávněná jednat za pronajímatele:
ve věcech organizačních a technických:

 - b) Osoba oprávněná jednat za nájemce:
ve věcech organizačních a technických:
Ing. Hana Bezpalcová, vedoucí Oddělení hospodářské správy v Plzni


2. Změna oprávněné osoby není považována za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat dodatek ke smlouvě. Případnou změnu oprávněné osoby si sdělí smluvní strany písemně (doporučeným dopisem nebo prostřednictvím datové schránky).

Článek XII. Ochrana a uveřejňování informací

1. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto nájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně pronajímatele patří zejména údaje týkající se zabezpečení budovy a na straně nájemce veškeré informace o jeho činnosti, pokud nevyplývají z veřejně přístupných informačních zdrojů. Závazek mlčenlivosti není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto nájemního vztahu.
2. Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
3. Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.
4. Pronajímatel bere na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna 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), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajistí nájemce.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zejména ujednáními o nájmu upravenými občanským zákoníkem.
2. Veškeré změny a dodatky smlouvy budou provedeny v písemné formě, vzestupně označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
3. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení smlouvy ustanovením novým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Do té doby se smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu vzájemně písemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených. Ke změně bankovního spojení včetně čísla bankovního účtu smluvních stran může dojít pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
5. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí osoby.

6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 5. 2018, v případě uveřejnění smlouvy po uvedeném datu, nabývá smlouva účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
7. Pronajímatel ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo projednáno a schváleno usnesením Rady Magistrátu Karlovy Vary ze dne 7. listopadu 2017 č. RM/1692/11/17. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl uveřejněn na úřední desce Magistrátu města Karlovy Vary ode dne od 20. října 2017 do dne 6. listopadu 2017.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
9. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
10. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 – Zákres předmětu nájmu
Příloha č. 2 – Výpočtový list

V Karlových Varech dne 1.5.2018

V Praze dne 24.4.2018

Pronajímatel:
Statutární město Karlovy Vary

Nájemce:
Česká republika - Generální finanční
ředitelství

.....
vedoucí Odboru majetku města
Magistrátu města Karlovy Vary

.....
Mgr. Ing. Radana Nedvěďová
ředitel Sekce ekonomiky