

**Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2009 02 002****Smluvní strany:****AZ PALÁC ZDAR a.s.**

Ústí nad Labem, Vaňov, Pražská 53/37, PSČ 400 01

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 1672

zastoupená : Ing. Jakubem Zavoralem, Ph.D., předsedou představenstva, Ing. Evou Šartnerovou, členkou představenstva

IČ : 272 90 140

DIČ : CZ 272 90 140

číslo účtu : [REDACTED]

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

a

**Statutární město Ústí nad Labem**

Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00

zastoupené : Mgr. Janem Kubatou, primátorem

IČ : 00081531

DIČ : CZ00081531

Bankovní spojení : [REDACTED]

Číslo účtu : [REDACTED]

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

uzavřely níže uvedeného dne podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“).

**Čl. I****Úvodní ustanovení**

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy postavené na pozemku parc.č. 2506/2, zastavěná plocha, o celkové výměře 3 139m<sup>2</sup>, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Labem, na listu vlastnictví č. 13644 pro katastrální území Ústí nad Labem, budova má adresu Mírové náměstí 1, Ústí nad Labem (dále jen „budova“). Výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

**Čl. II****Předmět nájmu**

- 2.1 Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou nebytové prostory o celkové výměře 440,3 m<sup>2</sup> nacházející se v přízemí (1.NP) budovy (dále jen „nebytové prostory“). Soupis a zakreslení nebytových prostor je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.

Pronajímání plocha nebytových prostor je definována jako plošná výměra pronajímání prostor užívaných nájemcem, vyjma všech vertikálních otvorů (např. šachet, světlíků), vertikálních přepravních struktur (např. výtahů a eskalátorů), požárních schodišť a technických místností, pokud je neužívá výhradně nájemce. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn nebytové prostory pronajmout za podmínek a pro účel uvedený v této smlouvě.

### Čl. III

#### Práva a povinnosti pronajímatele

- 3.1 Pronajímatel je povinen nebytové prostory předat v den účinnosti této smlouvy, nebo v jiný dohodnutý den. O předání bude sepsán předávací protokol, který bude tvořit přílohu č. 3 této smlouvy a stane se její nedílnou součástí. Protokol je konečným potvrzením, že pronajímatel již nemá povinnost provádět žádné další stavební práce a instalace za účelem přípravy prostor pro užívání nájemcem.
- 3.2 Pronajímatel je povinen od data účinnosti smlouvy po celou dobu nájemního vztahu po 24 hodin denně zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, a to tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání nebytových prostor podle této smlouvy.
- 3.3 V případě nemožnosti splnění dohodnutého poskytování služeb a jiných závazků dle této smlouvy pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb a začít plnit dle svých obvyklých možností neprodleně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila.
- 3.4 Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem vstoupit do nebytových prostor spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. V případě havárie je pronajímatel oprávněn vstoupit do nebytových prostor i mimo pracovní dobu nájemce. Uvedené se netýká specifických prostor určených pro manipulaci s finanční hotovostí a ceninami.
- 3.5 Pronajímatel je povinen odstranit bezodkladně veškeré závažné vady nebytových prostor tak, aby nájemce mohl nebytové prostory nerušeně a v plném rozsahu užívat.
- 3.6 Pronajímatel dává nájemci souhlas k zabezpečení nebytových prostor a jeho zařízení, způsobem odpovídajícím jeho podnikatelské činnosti.
- 3.7 Pronajímatel se zavazuje na své náklady zabezpečovat pronajaté nebytové prostory ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně.
- 3.8 Pronajímatel se zavazuje při veškeré korespondenci s nájemcem týkající se této smlouvy vždy uvádět číslo smlouvy uvedené v záhlaví této smlouvy.
- 3.9 Pronajímatel se zavazuje, že nepronajme nebytový prostor v budově nebo jiný prostor v okolí budovy, který je v jeho vlastnictví, jiné instituci se shodným závazkem nebo pro účely poškozující dobré jméno nájemce.

### Čl. IV

#### Práva a povinnosti nájemce

- 4.1 Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu podle této smlouvy. Jakékoliv změny ve způsobu užívání nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 4.2 Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel za povinnost provést a současně umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré závady a poruchy, které nastaly na nebytových prostorech, bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
- 4.3 Nájemce je povinen zajišťovat na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy nebytových prostor, a to v rozsahu analogicky dle Nařízení vlády č. 258/1995 Sb.

- Jakékoliv škody vzniklé na nebytových prostorech je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli, a to i v případě, že nevznikly jeho zaviněním.
- 4.4 Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu na svůj majetek a na odpovědnost za škody způsobené svou činností a takovýto pojistný vztah udržovat po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu. Na základě odůvodněné žádosti pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli doklad o existenci pojištění dle věty první.
- 4.5 Podnájem nebytových prostor je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Souhlas s podnájemem nebude bezdůvodně odmítán. Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí učinit žádný právní úkon ani jakýkoliv jiný krok či postup, kterým by došlo ke změně v osobě nájemce.
- 4.6 Nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele instalovat vně ve vymezeném prostoru dle dohody podle grafického manuálu nájemce a uvnitř budovy přiměřené označení nájemce, příp. reklamy, propagující nájemce a účel nájmu podle této smlouvy, na dohodnutém místě. Souhlas s jejich umístěním nebude bezdůvodně odepřen. Označení, reklamy, a příp. jiná grafická označení zřizuje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen, nejpozději v den skončení nájmu vlastním nákladem je odstranit. Odměna pronajímatele za užívání takové plochy je již zohledněna v částce nájemného uvedeného níže. Vymezeným prostorem dle věty první se rozumí prostor určený stavební dokumentací na základě dohody smluvních stran k instalaci označení názvu společnosti nájemce, příp. reklamy nájemce.
- 4.7 Nájemce je povinen ke dni ukončení nájemního vztahu nebytové prostory vyklidit a předat je pronajímateli ve stavu odpovídajícím opotřebení v závislosti na délce nájmu a povoleným stavebním úpravám. O předání bude sepsán předávací protokol.

## Čl. V

### Nájemné

- 5.1 Nájemné za nebytové prostory v přízemí (1.NP) činí 2.250 Kč/m<sup>2</sup>/rok včetně DPH, tj. při pronájmu 339,3 m<sup>2</sup> činí nájemné 763.425 Kč/rok včetně DPH, dále nájemné za podlaží pro potřeby galerie při 101 m<sup>2</sup> činí 227 250 Kč/rok (dále jen „nájemné“). Celkem nájemné za rok činí 990.675Kč včetně DPH. **Měsíční nájemné činí 82.556,25,-Kč včetně DPH.**
- 5.2 Nájemné a úhrady za služby uvedené níže v článku VI této smlouvy představují veškerá plnění nájemce vůči pronajímateli za plnění dle této smlouvy.
- 5.3 Úhrada nájemného bude prováděna měsíčně převodem příslušné částky na účet pronajímatele, a to vždy do 15. dne kalendářního měsíce předcházejícího tomu měsíci, za který se platí nájemné.  
**Variabilní symbol je číslo smlouvy.**
- 5.4 Nájemné dohodnuté v článku 5.1 bude platit v nezměněné podobě po dobu trvání Jednoho roku nájemního vztahu. Po uplynutí prvního roku nájmu a v dalších letech je pronajímatel oprávněn nájemné upravit indexem klouzavého průměru změny hladiny spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za předcházející kalendářní rok zveřejňovaným Českým statistickým úřadem. Pokud by tento index již nebyl zveřejňován, bude platit ten index, který tomuto indexu nejlépe odpovídá. Pokud by ani takový index nebyl zveřejňován, bude index stanoven znalcem závazně pro obě strany podle zásad posledního oficiálního vyhlášení indexu.  
Kolísání směrem dolů nezpůsobuje žádné změny nájemného. Oznámení o zvýšení nájemného zasílá pronajímatel nájemci písemně. Nové nájemné tvoří výchozí bázi pro případné počítání dalších změn nájemného dle tohoto ustanovení nájemní smlouvy.
- 5.5 Úprava nájemného se provádí od 1.4. daného roku a nájemce se zavazuje takto upravené nájemné zaplatit v nejbližším termínu splatnosti nájemného. Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že v případě nedodržení sjednané splatnosti nájemného zaplatí pronajímateli za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,02 % dlužné částky.



## Čl. VI

### Úhrada služeb souvisejících s nájemním vztahem

- 6.1 Pronajímatel zajišťuje nájemci spolu s nájmem následující služby: teplo (dále jen „teplo“), vodné a stočné a elektrická energie (dále jen „služby“). Za poskytování služeb pronajímatelem je sjednána měsíční záloha za :
- vodné a stočné ve výši 500,- Kč/ měsíc. 10%
  - a za níže vypsane služby a teplo je stanovena záloha jako měsíční kauce:
  - teplo ve výši 11 000,- Kč/měsíc, 10%
  - elektrická energie ve výši 5 000-Kč/měsíc 20%
- Celkem činí měsíční záloha za služby: 16 500,- Kč.**

Záloha je splatná převodem na účet pronajímatele v termínech splatnosti nájemného, a to vždy do 15. dne kalendářního měsíce předcházejícího tomu, za který jsou zálohy placeny. Zálohy mohou být v průběhu roku upraveny dle nárůstu skutečné spotřeby. **Variabilní symbol je vždy číslo smlouvy.** Ceny energií budou upřesněny po prvním měsíci provozu a po jejich vyčíslení bude uzavřen dodatek této smlouvy.

- 6.2 Vyúčtování tepla proti zaplacené záloze, včetně přičtení příslušné DPH v souladu s platným zákonem o DPH, provede pronajímatel měsíčně na základě podílu skutečné spotřeby dané sekce naměřené podružnými měřidly a nájemní plochy, a to do jednoho měsíce po doručení vyúčtování poskytovatelem daných služeb.
- 6.3 Vyúčtování vodného, stočného proti zaplacené záloze, včetně přičtení příslušné DPH v souladu s platným zákonem o DPH, provede pronajímatel na základě naměřené spotřeby podružnými měřidly, a to jednou ročně, do jednoho měsíce po doručení vyúčtování poskytovatelem daných služeb.
- 6.4 Náklady na elektrickou energii budou hrazeny dle skutečné spotřeby naměřené na podružném elektroměru. Vyúčtování elektrické energie proti zaplacené záloze, včetně přičtení příslušné DPH v souladu s platným zákonem o DPH se provádí měsíčně a to do jednoho měsíce po doručení vyúčtování poskytovatelem daných služeb.
- 6.5 Náklady na správu objektu byly dohodnuty ve výši 30 Kč/m<sup>2</sup>/més., tj. 13 209,- Kč.
- 6.6 Telekomunikační a datové služby si zajistí nájemce samostatně a na své náklady.
- 6.7 Případné závazky a pohledávky vyplývající z vyúčtování záloh za služby jsou smluvní strany povinny vzájemně vyrovnat převodem na účet druhé smluvní strany do 30 dnů od zaslání vyúčtování. Pronajímatel je povinen na požádání nájemce předložit veškeré podklady pro vyúčtování služeb.
- 6.8 Nájemce je povinen akceptovat případnou změnu sjednaných záloh na ceny služeb, a to v závislosti na změnách cen stanovených jejich dodavateli a skutečné ceně nájemcem zkonsumovaných služeb.
- 6.9 Zálohy na ceny služeb se považují za zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že v případě nedodržení sjednané splatnosti cen služeb zaplatí pronajímateli za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši 0,02 % dlužné částky.
- 6.10 Pro účel této nájemní smlouvy nebylo smluvními stranami sjednáno poskytování žádné další služby.

## Čl. VII

### Stavební úpravy

- 7.1 Nájemce je oprávněn provádět stavební a jiné úpravy nebytových prostor, nad rámec již schválených a provedených úprav, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 7.2 Pronajímatel souhlasí, že nájemce je po celou dobu platnosti této smlouvy oprávněn v souladu s příslušnými ustanoveními § 28 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, v platném znění, odepisovat veškeré povolené nájemcem financované úpravy nebytových prostor. Pronajímatel se zavazuje nezvyšovat vstupní účetní hodnotu

nebytových prostor uvedenou v rozvaze o takové práce a investice nájemce. V případě novelizace nebo přijetí nové právní úpravy týkající se způsobu odepisování úprav provedených nájemcem může být způsob odepisování popsán v tomto ustanovení odpovídajícím způsobem upraven tak, aby odpovídal úmyslu smluvních stran v tomto odstavci vyjádřenému.

## **Čl. VIII.**

### **Doba nájmu**

- 8.1 Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou- 10 let, a to s účinností od 01.03.2009 do 01.03.2019.
- 8.2 Po uplynutí doby uvedené v odstavci 9.1 se nájem automaticky prodlužuje na dobu dalších pěti let za stejných podmínek, pokud nájemce alespoň 6 měsíců před ukončením doby nájmu uvedené v odstavci 1 tohoto článku nesdělí pronajímateli, že nemá zájem pokračovat v nájmu. Takové sdělení musí být učiněno písemně a zasláno formou doporučeného dopisu nebo dopisu do vlastních rukou.
- 8.3 Jestliže bude nájem v souladu s ustanovením odstavce 9.2 prodloužen do 01.03.2024, prodlužuje se po uplynutí této doby nájem automaticky na dobu dalších pěti let za stejných podmínek, pokud žádná ze smluvních stran alespoň 6 měsíců před ukončením doby nájmu nesdělí druhé smluvní straně, že nemá zájem pokračovat v nájmu. Takové sdělení musí být učiněno písemně a zasláno formou doporučeného dopisu nebo dopisu do vlastních rukou.
- 8.4 Strany mohou dát výpověď z důvodů a ve lhůtách stanovených zákonem č. 116/1990 Sb. v platném znění.
- 8.5 Pronajímatel i nájemce mohou odstoupit od smlouvy ve smyslu ustanovení § 679 občanského zákoníku.

## **Čl. IX**

### **Doručování**

- 9.1 Všechna vzájemná oznámení mezi smluvními stranami se budou zasílat na adresy jejich účastníků, uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen „**adresa pro doručování**“), musí být písemná a musí se zasílat doporučeným dopisem, kurýrní službou nebo předávat osobně. Pokud by některý z účastníků změnil svou adresu pro doručování, vyrozumí druhého účastníka do deseti dnů po takové změně.
- 9.2 Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě, že některá ze smluvních stran nepřebírá z jakéhokoliv důvodu poštu na adrese pro doručování či odmítá převzít poštu, považuje se listina adresovaná této smluvní straně za doručenou se všemi účinky a právními následky doručení 3. den po jejím odeslání na adresu pro doručování.

## **Čl. X**

### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

- 10.1 Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání smluvních stran.
- 10.2 Pronajímatel je srozuměn s tím, že údaje, které se týkají tohoto smluvního vztahu budou v rámci správy předmětu nájmu a finančního výkaznictví uloženy nájemcem na nosičích dat a případně zpracovávány v databázích nájemce. Nájemce se zavazuje dodržovat při zpracování dat ustanovení zákona o ochraně osobních údajů v informačních systémech a mlčenlivost o všech skutečnostech, o kterých se dověděl v souvislosti s touto nájemní smlouvou o pronajímateli, a to i po skončení této nájemní smlouvy. Stejně právo a povinnost má i pronajímatel.
- 10.3 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatné či neúčinné, nahradí jej do 30 dnů ode dne zjištění této

skutečnosti (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým byla neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení konstatována) ustanovením, které bude obchodně nejbližší ustanovení, které bylo shledáno neplatným či neúčinným.

- 10.4 Při plnění smluvních závazků z této smlouvy vyplývajících se pronajímatel zavazuje postupovat tak, aby v žádném případě nedošlo k poškození dobrého jména nájemce a to ani v případě, kdy plnění smlouvy bude částečně zajišťováno prostřednictvím jeho subdodavatelů.
- 10.5 Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 10.6 Nedílnou součástí této nájemní smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1 – výpis z katastru nemovitostí – vlastnictví budovy  
Příloha č. 2 - soupis nebytových prostor a jejich zakreslení v plánu budovy  
Příloha č. 3 - předávací protokol
- 10.7 Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze písemně formou číslovaných dodatků k této smlouvě.
- 10.8 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálů, přičemž nájemce obdrží dvě vyhotovení, pronajímatel a správce obdrží po jednom vyhotovení.

Za pronajímatele:

Místo: Ústí nad Labem

Datum: 31. 03. 2009

Za nájemce:

Místo: Ústí nad Labem

Datum: 31. 03. 2009

Ing. Jakub Zavoral, Ph.D.  
předseda představenstva  
Ing. Eva Šartnerová  
člen představenstva  
AZ PALÁC ZDAR a.s.

Mgr. Jan Kubata  
primátor města Ústí nad Labem  
Statutární město Ústí nad Labem