

# Smlouva o nájmu nebytových prostor a souboru movitých věcí (dále jen "smlouva")

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

mezi těmito smluvními stranami:

## **Město Roudnice nad Labem, IČ: 00264334**

se sídlem: Karlová náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

zastoupené: Ing. Františkem Padělkem, starostou

bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Roudnice nad Labem

číslo účtu: 94-3484600267/0100

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

Název:	ČR – Úřad práce České republiky
Sídlo:	Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
Zastoupení:	Ing. Martina Bečvářová, ředitelka krajské pobočky v Ústí nad Labem
Korespondenční adresa:	ČR – Úřad práce České republiky, Krajská pobočka v Ústí nad Labem, Dvořákova 1609/18, 400 21 Ústí nad Labem
Bankovní spojení:	ČNB, pobočka Ústí nad Labem
Č. účtu:	37822411/0710
IČ:	72496991
DIČ:	není plátcem
Telefon:	
Email:	
ID datové schránky:	6šbzpx5

(pronajímatel a nájemce dále jen společně: „smluvní strany“)

## I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 1100 nacházející se na pozemku parc. č. 58/1 v Roudnici nad Labem, Riegrově ulici, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice na listu vlastnictví číslo 1. pro obec a k. ú. Roudnice nad Labem (dále jen „**Budova**“).
2. Předmětem nájmu jsou následující nebytové prostory nacházející se v Budově:
  - kanceláře nacházející se v 3. NP Budovy označené dle plánu tvořícího přílohu č. 1 jako místnost č. 71 o výměře 28,80 m<sup>2</sup>, místnost č. 72 o výměře 22,14 m<sup>2</sup>, místnost č. 73 o výměře 27,80 m<sup>2</sup>, místnost č. 74 o výměře 22,41 m<sup>2</sup>, místnost č. 79 o výměře 14,52 m<sup>2</sup>, místnost č. 80 o výměře 15,06 m<sup>2</sup>, místnost č. 81 o výměře 19,2 m<sup>2</sup>, místnost č. 82 o výměře 27 m<sup>2</sup> a místnost č. 87 o výměře 18 m<sup>2</sup>;
  - kanceláře nacházející se v 2. NP Budovy označené dle plánu tvořícího přílohu č. 2 jako místnost č. 112 o výměře 23,76 m<sup>2</sup>, místnost č. 113 o výměře 28,60 m<sup>2</sup>, místnost č. 114 o výměře 19,85 m<sup>2</sup>, místnost č. 115 o výměře 14,85 m<sup>2</sup>, místnost č. 116 o výměře 14,85 m<sup>2</sup>, místnost č. 117 o výměře 14,85 m<sup>2</sup>, místnost č. 118 o výměře 19,80 m<sup>2</sup>, místnost č. 119 o

výměře 26,94 m<sup>2</sup>, místnost č. 123 o výměře 12,30 m<sup>2</sup>, místnost č. 124 o výměře 28,14 m<sup>2</sup> a místnost č. 125 o výměře 30,00 m<sup>2</sup>;

- ostatní místnosti nacházející se ve 2. NP označené dle plánu tvořícího přílohu č. 2 jako chodba č. 130 o výměře 76,09 m<sup>2</sup>, sprcha č. 126 o výměře 2,89 m<sup>2</sup>, WC č. 127 o výměře 3,57 m<sup>2</sup>, předsíň WC č. 128 o výměře 2,37 m<sup>2</sup>, pisoár č. 129 o výměře 7,2 m<sup>2</sup>, komora č. 138 o výměře 1,04 m<sup>2</sup>;
- dále je předmětem nájmu nebytových prostor v 1. PP Budovy označený jako místnost č. 1 o výměře 6,4 m<sup>2</sup>.

(dále jen společně „**předmět nájmu**“)

3. Pronajímatel se zavazuje umožnit vstup do nebytových prostor tvořících předmět nájmu přes chodby k nim vedoucí a dále poskytnout k užívání potřebný počet WC po dohodě se správcem Budovy.
4. Předmětem nájmu dle této smlouvy dále tvoří i soubor movitých věcí (vybavení kanceláří) – specifikovaný v příloze č. 3 této smlouvy.
5. Ostatní místnosti v Budově nejsou předmětem nájmu dle této smlouvy.

## II.

### Pronájem předmětu nájmu, Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá a přenechává nájemci do užívání předmět nájmu dle této smlouvy, a to za podmínek sjednaných v této smlouvě.
2. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele přijímá do užívání za podmínek sjednaných v této smlouvě, zavazuje se předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu, platit pronajímateli sjednané nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené, jakož i dodržovat a plnit veškeré ostatní povinnosti a závazky, které na sebe z titulu této smlouvy převzal.
3. Nájemce bude nebytové prostory tvořící předmět nájmu užívat jako kancelář, prostor v 1. PP bude nájemce užívat jako spisovnu pro ukládání dokumentů a ostatní účelové místnosti (chodba, komora, sprcha, WC) v souladu s jejich účelem.

## III.

### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 8 let s počátkem ode dne 28. 12. 2025.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran o skončení nájemního vztahu, a to ke dni, který v takové dohodě bude uveden, popř. nebude-li v dohodě uveden den skončení nájemního vztahu, pak ke dni uzavření takové dohody,
  - b) výpovědí ze strany pronajímatele či nájemce; nájemní vztah pak skončí uplynutím výpovědní lhůty touto smlouvou sjednané.
3. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu, a to kdykoliv i bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla taková výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu, a to v týdenní výpovědní lhůtě v případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného déle než 30 dnů. Týdenní výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem následujícím po dni, v němž byla taková výpověď pronajímatele doručena nájemci.

#### IV.

#### Cena nájemného, splatnost a způsob placení

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné, které je stanoveno následovně:
  - a) za užívání nebytových prostor tvořících předmět nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli nájemné ve výši [redacted] Kč/rok bez DPH (slovy: sedmsetosmdesátčtyřtisícšestsetsedm korun českých) za celé nebytové prostory tvořící předmět nájmu. Jedná se o dlouhodobý pronájem, proto se DPH neuplatňuje.
  - b) za užívání souboru movitých věcí tvořících předmět nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné ve výši [redacted] Kč/rok + DPH v zákonné výši. U nájmu movitých věcí se DPH účtuje, tedy k nájemnému se připočítává DPH v platné sazbě.
2. Nájemné v sobě nezahrnuje úhradu za služby související s užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemné je splatné měsíčně ve výši jedné dvanáctiny ročního nájemného. Při sjednaném ročním nájemném za užívání nebytových prostor tvořících předmět nájmu [redacted] Kč bez DPH (čl. IV. odst. 1 písm. a) činí tedy měsíční nájemné za nebytové prostory tvořící předmět nájmu [redacted] Kč bez DPH. Při sjednaném ročním nájemném za užívání souboru movitých věcí [redacted] Kč + DPH (čl. IV. odst. 1 písm. b) činí tedy měsíční nájemné za užívání tohoto souboru movitých věcí [redacted] Kč + DPH.
4. Nájemné je splatné předem, vždy do každého 15. dne kalendářního měsíce, za nějž nájemné pronajímateli přísluší.
5. Nájemce bude hradit pronajímateli nájemné na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Roudnice nad Labem, číslo účtu: 94-3484600267/0100, VS 3330003217.
6. Dnem úhrady nájemného je den, kdy byla platba připsána na účet pronajímatele.
7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednou v každém kalendářním roce (kromě kalendářního roku, ve kterém byla tato smlouva uzavřena) jednostranně zvýšit nájemné, a to podle aktuálního nárůstu cen. Při určení nové výše nájemného se pronajímatel bude řídit přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v uplynulém kalendářním roce. Pro určení výše přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v uplynulém kalendářním roce jsou závazné údaje stanovené Českým statistickým úřadem v Praze. Nové nájemné se vypočte dle vzorce:  
  
$$\text{nové nájemné} = \text{původní nájemné} * (1 + p/100), \text{ kde } p \text{ je přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v uplynulém kalendářním roce}$$
  
  
Nové nájemné je nájemce povinen platit pronajímateli od doručení písemného sdělení o nové výši nájemného.
8. Pro případ prodloužení nájmu se úhradou nájemného si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu, tedy, že nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužného nájemného za každý den prodloužení s jeho zaplacením.

#### V.

#### Pojištění a úhrada ceny za služby související s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením Budovy v důsledku živelních událostí. Pronajímatel neodpovídá nájemci za jakékoli škody na předmětu nájmu, který výslovně nezavinil, jakož i např. za škodu způsobenou na předmětu nájmu v důsledku vloupání.

2. Pronajímatel nájemci zajišťuje v rámci služeb spojených s užíváním předmětu nájmu dodávku vody a odvod odpadních vod, dodávku tepla a elektrickou energii do prostor tvořících předmět nájmu ve 3. NP Budovy označených dle plánu tvořícího přílohu č. 1 včetně společných prostor. Úhrada za předmětné služby spojené s užíváním předmětu nájmu není zahrnuta v ceně nájemného a nájemce se zavazuje uhradit cenu služeb, která byla smluvními stranami dohodnuta formou zálohových splátek 100 Kč/měsíčně vč. DPH, ročně tedy částkou 1200 Kč vč. DPH (slovy: dvěstěosmdesátosm tisíc korun českých). Nájemce bude hradit měsíční zálohy za služby pronajímateli způsobem a v termínech dohodnutých pro platby nájemného.  
Pronajímatel nájemci zajišťuje odvoz komunálního odpadu nájemce z přidělených z popelnic za paušální úhradu 100 Kč/měsíčně vč. DPH.
3. Výše záloh může být ze strany pronajímatele jednostranně upravována v případě zvýšení ceny služeb, tak aby odpovídala jejich skutečné výši. Novou výši záloh na služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli od následujícího měsíce poté, co mu bude nová výše měsíčních záloh ze strany pronajímatele oznámena. Na základě zjištění skutečné ceny služeb, po vyúčtování služeb jejich dodavateli, provede pronajímatel pravidelné písemné roční vyúčtování ceny služeb. Písemné vyúčtování ceny služeb za předcházející kalendářní rok předloží pronajímatel nájemci nejpozději do konce prvního čtvrtletí následujícího kalendářního roku. Následně dojde mezi smluvními stranami ke vzájemnému vyrovnání přeplatku nebo nedoplatku ceny služeb. Nedoplatek nebo přeplatek z vyúčtování ceny služeb je splatný do 15 dnů od předložení vyúčtování nájemci. Spotřeba služeb bude vypočtena následujícím způsobem:
  - i) úhrada za vodné a stočné se stanoví jako 51% celkových nákladů na vodné a stočné v té části budovy, ve které je spotřeba vody měřena vodoměrem;
  - ii) úhrada za teplo se stanoví jako 10% z celkových nákladů na teplo z celé budovy;
  - iii) úhrada za elektrickou energii za prostory tvořící předmět nájmu ve 3. NP Budovy označených dle plánu tvořícího přílohu č. 1 včetně společných prostor (zde je společný elektroměr) se stanoví jako 38% celkových nákladů za elektrickou energii ve 3. NP Budovy.
4. Dále se pronajímatel zavazuje umožnit nájemci užívání tísňových tlačítek připojených na pult CO a užívání čidel EZS. Za tyto služby se zavazuje nájemce hradit jejich cenu, která byla sjednána v následující výši: za jedno tísňové tlačítko 100 Kč/měsíc vč. DPH, za jedno čidlo EZS 100 Kč/měsíc vč. DPH. Dále se zavazuje nájemce hradit cenu hygienických potřeb spotřebovaných na společném WC sjednanou ve výši 100 Kč/měsíc vč. DPH.
5. Další služby si zajistí nájemce sám na vlastní náklady, resp. bude hradit cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu přímo jednotlivým dodavatelům těchto služeb.

## VI.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Pronajímatel, resp. jím pověřená osoba jsou oprávněny po předchozí výzvě vstoupit do předmětu nájmu v doprovodu nájemce, event. nájemcem pověřené osoby, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i kontroly stavu předmětu nájmu. V případě vzniku havárie v prostorách tvořících předmět nájmu nebo vzniku jiných situací ohrožujících život, zdraví či majetek, je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor i bez doprovodu nájemce za účelem zabránění ohrožení života, zdraví či majetku, zabránění či zmírnění škod. Za tímto účelem pronajímatel předá správci budovy klíče od pronajatých prostor tvořících předmět nájmu, jak předpokládá čl. VII. odst. 7. této smlouvy.

## VII. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné a cenu služeb s nájem spojených ve výši, lhůtách a způsobem uvedeným v čl. IV. a čl. V. této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit náklady spojené s úklidem nebytových prostor tvořících předmět nájmu, jejich vymalováním, běžnou údržbou a drobnými opravami. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu se rozumí drobné opravy a běžná údržba předmětu nájmu, jak jsou vymezeny v ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Pokud se nařízení vlády č. 308/2015 Sb. stane v budoucnu neplatným právním předpisem, budou se drobné opravy a běžná údržba nadále posuzovat podle tohoto právního předpisu do doby než jiný předpis nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v tomto směru nahradí. Dále se drobné opravy a běžná údržba budou posuzovat dle nového právního předpisu.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární, hygienické předpisy, technické normy a příslušná ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, které se vztahují na užívání nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce se zavazuje provádět pravidelně kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a řídit se provozním řádem Budovy.
5. Nájemce je povinen zajistit provádění veškerých potřebných revizí v a na předmětu nájmu (včetně el. spotřebičů) na své náklady v zákonných termínech, kromě revizí, které zajišťuje pronajímatel. Kopie revizních zpráv je nájemce povinen předat pronajímateli bezprostředně po jejich obdržení.
6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují běžnou údržbu a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinností pronajímateli vznikla.
7. Nájemce je povinen po předchozí výzvě pronajímatele bez zbytečného odkladu zpřístupnit pronajímateli, či jím pověřené osobě, předmět nájmu a umožnit pronajímateli jeho kontrolu za účelem zjištění stavu a způsobu užívání, a to pod sankcí smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každé porušení této povinnosti. Pro případ řešení havárií či jiných neodkladných, naléhavých událostí v předmětu nájmu v době, kdy nebude nájemce v předmětu nájmu přítomen, je nájemce povinen předat při podpisu této smlouvy v zapečetěné obálce klíče od veškerých pronajatých prostor tvořících předmět nájmu správci budovy.
8. Nájemce je oprávněn provádět změny a úpravy předmětu nájmu, které nejsou obvyklým udržováním, jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, kterému před projednáním předloží písemný návrh včetně rozpočtu. Poruší-li nájemce svou povinnost zajistit si předběžný písemný souhlas pronajímatele a začne provádět změny nebo úpravy předmětu nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. Pronajímatelem předem písemně odsouhlasené změny, resp. úpravy předmětu nájmu, je nájemce povinen realizovat za dodržení příslušných právních předpisů, v souladu s vyjádřeními, resp. stanovisky dotčených správních orgánů, v případě jejich nedodržení je nájemce povinen uhradit veškeré sankce. Veškeré tyto opravy a investice bude provádět nájemce na vlastní náklady a smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu nebude nájemce požadovat na pronajímateli úhradu těchto nákladů a pronajímatel není povinen nájemci hradit nájemcem vynaložené investice do předmětu nájmu. Nájemce je povinen předložit pronajímateli úředně ověřené kopie faktur - vyúčtování nájemcem vynaložených investic, a to ve lhůtě jednoho měsíce od vynaložení investic.

9. Nájemce je oprávněn umístit na Budově na místě podle pokynů správy budov Městského úřadu v Roudnici nad Labem své označení, je-li k umístění takového označení nutné povolení stavebního úřadu či jiného státního orgánu, je nájemce povinen si takové povolení před instalací označení na objektu obstarat.
10. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dát do podnájmu, resp. do užívání třetí osobě. Pokud tak učiní, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.
11. Nájemce se zavazuje popelnice a další nádoby sloužící k odvozu odpadu z Budovy využívat pouze k odvozu běžného odpadu z běžných kancelářských odpadních košů umístěných v předmětu nájmu. Odvoz a likvidaci odpadu většího objemu (např. z důvodu likvidace archivovaných dokumentů, likvidace nábytku a jiných věcí) je nájemce povinen zajistit si sám na vlastní náklady objednávkou u příslušného poskytovatele těchto služeb a nebude za tímto účelem využívat popelnice a další nádoby sloužící k odvozu odpadu z Budovy.

#### **X.**

#### **Vyklizení a předání předmětu nájmu**

1. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém ho nájemce převzal, resp. ve stavu odpovídajícím se souhlasem pronajímatele provedeným stavebním úpravám, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení se splněním této povinnosti, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení.
2. O předání předmětu nájmu nájemci, resp. o jeho převzetí pronajímatelem po ukončení smluvního vztahu, se sepíše mezi smluvními stranami protokol, který obě smluvní strany podepíší.

#### **XI.**

#### **DOLOŽKA**

1. Pronajímatel, Město Roudnice nad Labem, osvědčuje touto doložkou ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, že ohledně uzavření této nájemní smlouvy byly splněny všechny zákonné podmínky, jimiž zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, podmiňuje platnost tohoto právního úkonu obce. Záměr pronájmu byl vyhlášen v souladu s usnesením Rady města Roudnice nad Labem č. 46/2025 ze dne 29.1.2025 a zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Roudnici nad Labem v termínu od 23.9.2025 do 9.10.2025. Uzavření této nájemní smlouvy za podmínek v ní uvedených bylo schváleno usnesením č. 496/2025 Rady města Roudnice nad Labem ze dne 3.12.2025.
2. Město Roudnice nad Labem prohlašuje, že je povinnou osobou ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a má tak povinnost tuto smlouvu v souladu s tímto zákonem zveřejnit v registru smluv, přičemž na tuto smlouvu dopadají další ustanovení tohoto zákona.

#### **XII.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce není oprávněn jednostranně započítat jakékoli své pohledávky vůči své povinnosti hradit pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem.
2. Změny této smlouvy je možné učinit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě vzestupně číslovaných písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami, a to pod sankcí neplatnosti s výjimkou zvýšení nájemného z důvodu inflace dle čl. IV. odst. 7 a zvýšení záloh na služby dle čl. V. odst. 3, které pronajímatel má právo zvýšit

jednostranně.

3. Na otázky touto smlouvou neupravené, jakož i na smluvní vztahy touto smlouvou založené se použije příslušná právní úprava obecně závazných právních předpisů, zejména zákona č. 89/2012, občanský zákoník.
4. Tato smlouva se sepisuje v pěti vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž tři obdrží pronajímatel a dvě obdrží nájemce.
5. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním smlouvy a zavazují se při zveřejnění smlouvy dodržovat ustanovení zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel, jako orgán územní samosprávy je povinen poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti dle zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a tedy je oprávněn poskytovat veškeré informace o této smlouvě, a tedy i smlouvu zveřejnit.
7. Tato smlouva nabývá platnosti od okamžiku jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v informačním systému registru smluv na Portále veřejné správy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
8. Smluvní strany prohlašují, že písemné vyhotovení této smlouvy odpovídá přesně projevům jejich pravé a skutečné vůle a že se na všech člancích této smlouvy dohodly úplně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Roudnici nad Labem dne 08-12-2025

V Ústí nad Labem dne 10.12.2025

#### Pronajímatel



Město Roudnice nad Labem  
Ing. František Padělek  
starosta

#### Nájemce



Úřad práce České republiky  
Ing. Martina Bečvářová  
ředitelka krajské pobočky  
v Ústí nad Labem

