



35924/P/2017-HSPH

Č.j.: UZSVM/P/28844/2017-HSPH

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2
za kterou jedná Ing. Eva Machalíčková, ředitelka odboru Hospodářsko správního, Územního
pracoviště Plzeň
IČO: 69797111
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

JUDr. Dagmar Vrbecká, advokátní kancelář

se sídlem Svazu bojovníků za svobodu 68, Střed, 337 01 Rokycany
IČO: 47708093
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

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

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je příslušný hospodařit s budovou č. p. 68 v Rokycanech, ulici Svazu bojovníků za svobodu, umístěné na pozemku p. č. st. 864 v katastrálním území Rokycany, zapsané na LV č. 60000 pro katastrální území Rokycany u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci následující nebytové prostory v 2.NP budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku:

<u>číslo nebytového prostoru</u>	<u>druh nebytového prostoru</u>	<u>výměra v m²</u>
210	kancelář	14,40
210A	kancelář	29,72
210B	kancelář	14,60

Tyto nebytové prostory o celkové výměře 58,72m² jsou označeny na plánu, který je přílohou č.1 této smlouvy (dále jen nebytové prostory). Dále nájemce užívá společné prostory (spol. WC, chodby v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostorů).

Nájemce bude využívat jedno parkovací místo na hlavním dvoře s vjezdem z ulice Jiráskova.

3. Pronajímatel výše uvedené nebytové prostory podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku ze dne 8. listopadu 2017 pod č. j. UZSVM/P/27777/2017-HSPH 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.

1. Shora uvedené nebytové prostory budou nájemcem užívány za účelem výkonu činnosti advokátní kanceláře.
2. Pronajaté prostory může nájemce užívat jen ke smlouvenému účelu, vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
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 a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory včetně parkovacího stání uvedené článku I. této smlouvy se sjednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 37 600 Kč ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.ú.: xxxxxxxxxxxx, a to čtvrtletně ve výši 9 400 Kč, vždy do patnáctého dne příslušného čtvrtletí. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
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 se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t / 100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

4. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.
5. Skončí-li nebo začne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.

Čl. IV.

1. Nájem se sjednává na dobu od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2025.

Čl. V.

1. Obě strany se dohodly, že služby spojené s užíváním nebytových prostor (dále jen služby) bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce bude pronajímateli náklady s tím spojené nahrazovat.
2. Podrobný seznam služeb a způsob náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je přílohou této smlouvy (Příloha č. 2 – Výpočtový list). Dojde-li ke změně okolností rozhodných pro vystavení výpočtového listu, sdělí tuto změnu pronajímatel zasláním aktualizovaného výpočtového listu nájemci. Provedení změn ve výpočtovém listě je ze strany pronajímatele aktem jednostranným, nepodléhajícím schválení nájemce, a tudíž nebude návazně upravován smluvní vztah formou dodatků.

3. Nájemce je povinen hlásit (písemnou formou, např. e-mailem) pronajímateli každou změnu počtu osob užívajících prostory, a to bez zbytečného odkladu, nejlépe v předstihu.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté prostory k ujednanému účelu. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
2. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 1), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení
3. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 1.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit), a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
5. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
6. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem), a to ani z části. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a započne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
8. 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.
9. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou 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.

10. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
11. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
12. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění pronajatých prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých prostor.
7. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
8. V případech, uvedených v odst. 6 - 7 činí výpovědní doba tři měsíce a započne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Čl. IX.

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. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.
3. Nájemce souhlasí s tím, aby plnění po splatnosti bylo započteno nejprve na jistinu.

Čl. XI.

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti 1. ledna 2018.
2. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva byla uveřejněna, což je předpoklad pro nabytí účinnosti smlouvy.
3. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
6. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy, není-li v této smlouvě dohodnuto jinak. Ustanovení Čl. III. odst. 4 tímto není dotčeno.
7. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
9. Nedílnou přílohou této smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 – Půdorysný plán
 - Příloha č. 2 – Výpočtový list
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Plzni dne

V Rokycanech dne.....

.....
Ing. Eva Machalíčková
ředitelka odboru Hospodářsko správního

.....
JUDr. Dagmar Vrbecká, advokátní
kancelář