



Čj.: UZSVM/HHB/7873/2018-HHBH

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná Ing. Milan Málek, ředitel odboru Odloučené pracoviště Havlíčkův Brod,
Štáflova 2003, 580 02 Havlíčkův Brod,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v účinném znění
IČ: 69797111

bankovní spojení: xx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Jatka Perknov s.r.o.

se sídlem Hlavní 2741/124, Záběhlice, 141 00 Praha 4,
kterou zastupuje Libuše Teplanová, jednatelka

IČO: 24695947

DIČ: CZ24695947

bankovní spojení : č.ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(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 PROSTOR, SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě bodu 14, čl. 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 níže uvedeným majetkem:

- pozemek stavební parcela číslo 222/1, o výměře 3906 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Havlíčkův Brod, č.p. 2003, způsob využití jiná stavba, způsob ochrany nemovitá kulturní památka, pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně (dále v této smlouvě označena jako „budova I“),

zapsaným na listu vlastnictví č. 60000, pro katastrální území Havlíčkův Brod, obec Havlíčkův Brod, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu se sídlem v Jihlavě. Katastrálním pracovištěm Havlíčkův Brod.

2. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory (dále definované v čl. II. této smlouvy),

kteřé pronajímatel 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. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující prostory v budově I uvedené v čl. I. odst. 1:

1. jídelna	o výměře	90,45 m ²
2. kuchyně	o výměře	44,90 m ²
3. přípravná	o výměře	17,20 m ²
4. kancelář	o výměře	6,60 m ²
5. sociální zařízení	o výměře	14,00 m ²
6. chodba	o výměře	5,20 m ²
7. sklad č. 1	o výměře	51,00 m ²
8. sklad č. 2	o výměře	4,30 m ²
9. sklad č. 3	o výměře	14,30 m ²

tedy nebytové prostory o celkové výměře 247,95 m², umístěné v I. nadzemním podlaží budovy I a nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.

Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1.

2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem výkonu jeho podnikatelské činnosti – poskytování stravovacích služeb v objektu. Tato činnost musí být v souladu s podnikatelskou činností dle živnostenského oprávnění.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že 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, zejména s návody a technickými normami.
4. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor byl smluvními stranami již ke dni uzavření nájemní smlouvy ze dne 25. 2. 2011 sepsán protokol, ve kterém byl uveden jejich stav. Současně byl zaznamenán počáteční stav médií. Protože se nyní jedná o navazující nájemní smlouvu, nebude již nový protokol sepisován.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory, uvedené článku II. této smlouvy, se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **124.907,- Kč** ročně. *Nájemné bylo stanoveno u nebytových prostor na základě znaleckého posudku jako nájemné v místě a čase obvyklé, u movitých věcí na základě odborného odhadu,*
 - 101.250,- Kč roční nájemné za nebytové prostory,
 - 23.657,- Kč roční nájemné za soubor movitých věcí uvedených v příloze č. 4.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. xxxxxxxxxxxxxx, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši **31.226,75 Kč**, které musí být zaplacený vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.

3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **XXXXXXXXXX**.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností 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,

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

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

Čl. IV.

Nájem se ujednává na dobu **od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2023**.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých prostor, zejména dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
2. Nájemce si bude zajišťovat veškeré zákonné revize, prohlídky a kontroly na jím užívaných zařízeních vlastním nákladem. Rozvod plynu je veden od hlavního uzávěru plynu na začátku odběrného místa v chodníku před budovou I po plynové spotřebiče v kuchyni.
3. Dodávku el.energie, plynu pro teplou užitkovou vodu si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem. K tomuto účelu jsou v pronajatých prostorách instalovány samostatné měřiče spotřeby.
4. Vytápění nebytových prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle skutečných nákladů, vyjádřených cenou odebraného zemního plynu, vynaloženou na 1 m² vytápěné plochy, přepočtených na pronajaté nebytové prostory, povýšené o podíl na vytápění společných prostor. Stejně bude účtován podíl na nákladech za revize a servisní prohlídky plynových kotlů určených k vytápění prostor.
5. Ostatní služby a revize zde neuvedené, ale nutné pro zajištění chodu objektu budou hrazeny podle skutečných nákladů přepočtených na 1 m² plochy objektu. Rozúčtování na plochu užívaných prostor, povýšených o podíl připadající na společné prostory.
6. Dodávku vody a odvod odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené měřidly instalovanými v pronajatých prostorách. Srážková voda bude rozúčtována na 1 m² a přepočtena na užívané prostory.

7. Nájemce si bude sám zajišťovat telekomunikační služby a úklid pronajatých prostor, včetně úklidu poměrné části ploch na společných prostorách budovy a odvoz a likvidaci odpadu.
8. Zúčtovací období za služby uvedené v odst. 4. – 5. je kalendářní měsíc.
9. Zúčtovací období za služby uvedené v odst. 6. je kalendářní čtvrtletí.
10. Daňové doklady (faktury) za služby uvedené v odst. 4. – 5. budou pronajímatelem vystavovány měsíčně na základě vyúčtování služeb dodavatelem těchto služeb, nejpozději do 30 kalendářních dnů po skončení kalendářního měsíce, za které náleží. Písemné vyúčtování nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní měsíc zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního měsíce. Nedoplatek uhradí nájemce do čtrnácti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele.
11. Daňové doklady (faktury) za služby uvedené v odst. 6 budou pronajímatelem vystavovány čtvrtletně na základě vyúčtování služeb dodavatelem těchto služeb, nejpozději do 30 kalendářních dnů po skončení kalendářního čtvrtletí, za které náleží. Písemné vyúčtování nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní čtvrtletí zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního čtvrtletí. Nedoplatek uhradí nájemce do čtrnácti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele.
12. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

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.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu, uvedenému v čl. II. odst. 2., vycházejícímu 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). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v čl. II. odst. 2.

5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých prostor, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o které v době uzavření smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým prostorám zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. V souladu s charakterem provozované činnosti za zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Nájemce a pronajímatel se budou vzájemně písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají pronajatých prostor a spolupracovat při zajišťování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.
12. 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.
13. 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.
14. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.
15. Nájemce je povinen třídit odpad podle jednotlivých druhů a kategorií a využívat k tomu kontejnery pronajímatele (na sklo, papír, plasty a ostatní komunální odpad) umístěné za jeho budovou uvedenou v čl. I. odst. 1 této smlouvy.

16. Nájemce bude na vlastní náklady zajišťovat provozování lapolu a dodržovat podmínky platného povolení k vypouštění odpadních vod do veřejné kanalizace.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne 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 zničení věci, 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. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajaté prostory odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. 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.
8. 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.
9. V případech, uvedených v odst. 6. – 8. činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. V případech ukončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby či okamžitým ukončením nájemního vztahu poskytne pronajímatel nájemci nejvíce 60 kalendářních dnů k odstranění Zařízení z pronajatých prostor. Pro tento případ se nájemce zavazuje hradit pronajímateli částku, která odpovídá poměrné výši nájemného, a to až do odstranění Zařízení.
10. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 z. č. 89/2012 Sb.

Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), 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 prostor bude smluvními stranami sepsán protokol, ve kterém bude uveden jeho stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby za služby, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
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. XI.

1. Smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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 (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.“).
3. 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.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení článku III. odst. 6 tímto není dotčeno.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Havlíčkově Brodě dne

V Praze dne.....

Česká republiky – Úřad pro zastupování státu
ve věcech majetkových

Jatka Perknov s.r.o.

.....
Ing. Milan Málek
ředitel odboru Odloučené pracoviště
Havlíčkův Brod

pronajímatel

.....
Libuše Teplanová
jednatelka

nájemce

Přílohy:

příloha č. 1 – půdorysný plánec I. n.p. objektu budovy I

příloha č. 2 – celková výměra užívaných a společných prostor

příloha č. 3 – úklid nebytových prostor, který si užívající subjekt řeší vlastním nákladem

příloha č. 4 – seznam užívaných movitých věcí