



38376/O/2018-HSPH  
Č.j.: UZSVM/O/20898/2018-HSPH

**Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,**  
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2,  
za kterou právně jedná Ing. Jaroslav Keller, ředitel odboru Hospodářsko správního  
Územního pracoviště Ostrava  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v platném znění  
IČO: 697 97 111  
**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**Europartner Consulting s.r.o.,**  
se sídlem Vinohradská 365/10, 120 00 Praha 2  
kterou zastupuje JUDr. Jaroslav Roman, jednatel  
IČO: 266 87 941, DIČ: CZ26687941  
zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,  
vločka 87405  
bankovní spojení ČSOB a.s., číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
**(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 PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

### **ČI. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

**- Budova**

část obce Český Těšín, č.p./č.ev. budovy: 147, způsob využití: stavba pro administrativu  
zapsaná na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území 623164 Český Těšín, obec: 598933  
Český Těšín, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský  
kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.

Stavba stojí na pozemku parc. č. 249/1, druh pozemku zastavěná plocha, a na pozemku  
jiného vlastníka parcela číslo 252/4, LV 10001, vše v kat. území Český Těšín,

**- Budova**

část obce Český Těšín, bez č.p./č.ev., způsob využití: garáž  
zapsaná na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území 623164 Český Těšín, obec: 598933  
Český Těšín, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský  
kraj, Katastrálním pracovištěm Karviná.

Stavba stojí a na pozemku jiného vlastníka parcela číslo 252/3, LV 10001, kat. území Český  
Těšín.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č.j. UZSVM/O/14314/2018-HMSU ze dne 27.9.2018 (§19b odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb.) příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

## Čl. II.

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které pronajímatel podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 7.12.2018 pod č. j. UZSVM/O/20492/2018-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.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující prostory v budovách uvedených v Čl. I. odst. 1:
  - 1. nadzemní podlaží v budově č.p. 147 na pozemcích parc. č. 249/1 a parc. č. 252/4
  - 1. nadzemní podlaží v budově bez č.p. a č.e. na pozemku parcela č. 252/3.

Celková pronajímaná plocha činí 146,20 m<sup>2</sup>, z toho:

- Kancelářská plocha a prodejna činí 128,30 m<sup>2</sup>,
- Plocha ostatní 17,90 m<sup>2</sup>.

Nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplaty.

Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysných plánků, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

3. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti – provozování maloobchodní prodejny se smíšeným zbožím.
4. 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, zejména s návody a technickými normami.
5. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.

## Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v Čl. II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši:
  - a) 125,- Kč/m<sup>2</sup> (slovy: jednostodvacetpět korun českých) za kalendářní měsíc za kancelářské plochy prodejny v nebytových prostorách, tj. **celkem 16.037,50 Kč/měsíc** (slovy: šestnácttisíctřicetsedm korun českých 50/100);

- b) 65,-- Kč/m<sup>2</sup> (slovy: šedesátpět korun českých) za kalendářní měsíc za ostatní plochy (garáž, sociální zařízení) v nebytových prostorách, tj. **celkem 1.163,50 Kč/měsíc** (slovy: jedentisícjednostošedesáttři koruny české 50/100)
2. Nájemné je splatné měsíčně pozadu na základě faktury vystavené pronajímatelem. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den měsíce, ve kterém je úhrada prováděna.
  3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby. Do specifického symbolu platby bude vždy uvedeno číslo faktury.
  4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu měsíce náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného měsíčního nájemného.

#### Čl. IV.

Nájem se ujednává na dobu určitou od 1.1.2019 do dne předcházejícího dni nabytí právních účinků vkladu vlastnického práva dle smlouvy, jejímž předmětem bude převod vlastnických práv k nemovitým věcem uvedeným v Čl. I. této smlouvy do katastru nemovitostí, nejdéle však do 31.12.2020.

#### Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby), zejména za dodávky elektrické energie, plynu – teplo a teplá užitková voda, vodné, stočné, odvod srážkové vody.
2. **Dodávku plynu (teplo a ohřev teplé užitkové vody) bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech vytápěných ploch budovy.
3. **Dodávku elektrické energie bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle skutečné spotřeby naměřené podle podružného elektroměru.
4. **Úhradu vodného a stočného bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle skutečné spotřeby vody naměřené podle podružného vodoměru v pronajatých prostorách.
5. **Úhradu za odvod srážkové vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v podílu výměry zastavěné plochy užívané výlučně nájemcem v poměru k celkové výměře zastavěné plochy.
6. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat tyto zálohy:
  - a) vodné, stočné a srážkové vody – dle skutečné spotřeby bez zálohy
  - b) elektrická energie – záloha 5.000,- Kč/měsíc
  - c) plyn (teplo a TUV) – záloha 1.800,- Kč/měsíc

7. Nájemné a zálohy za služby budou hrazeny měsíčně pozadu na základě faktur vystavených pronajímatelem. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první pracovní den měsíce, ve kterém je úhrada prováděna.
8. Zálohové platby za dodávku elektrické energie budou pronajímatelem vyúčtovány ročně. Pronajímatel vystaví nájemci fakturu v termínu do 14 kalendářních dnů ode dne doručení dodavatelských faktur.
9. Zálohové platby za dodávku plynu (tepla a teplé užitkové vody) budou pronajímatelem vyúčtovány ročně. Pronajímatel vystaví nájemci fakturu v termínu do 14 kalendářních dnů ode dne doručení dodavatelských faktur.
10. Vodné, stočné a srážkové vody budou pronajímatelem vyúčtovány za čtvrtletí. Pronajímatel vystaví nájemci fakturu v termínu do 14 kalendářních dnů ode dne doručení dodavatelských faktur.
11. Nájemce se zavazuje uhradit daň z nemovitých věcí, kterou je pronajímatel povinen uhradit Finančnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, a to z důvodu, že předmět nájmu je využíván ke komerčním účelům. Pronajímatel v termínu do 5 kalendářních dnů ode dne provedení úhrady daně z nemovitých věcí tuto daň přeúčtuje nájemci na základě vystavené faktury.
12. Splatnost faktur činí 15 kalendářních dnů ode dne doručení. Povinnost nájemce zaplatit je splněna připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.
13. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude nájemci zasílat faktury do datové schránky nájemce: **iif44dq**.
14. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby, nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výší záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výší záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší zálohou následující po doručení oznámení.

## ČI. 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 (Čl. II. odst. 2), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebením. 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 pronajatého prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit), a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly a které 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 nájemcových povinností, 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. 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.
12. 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.

13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

#### Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáno.
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 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. Neuposlechně-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 má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajatý prostor 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, návštěví 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.

### 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 pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

### Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) 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.

### Čl. XI.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá 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).
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., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
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. 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.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení, nájemce jedno vyhotovení.

9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ostravě dne 27.12.2018

V Praze dne 21.12.2018

Ing. Jaroslav Keller v.r.  
ředitel OHSP Územního pracoviště Ostrava

JUDr. Jaroslav Roman v.r.  
jednatel

- Přílohy - dle textu