

μ#3135/HSM/2018-HSMH@p<sub>5</sub>

3135/HSM/2018-HSMH

Čj.: UZSVM/HSM/2805/2018-HSMH

**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. Jana Háková, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Semily, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v účinném znění

IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

**PCO VIDOCQ s.r.o.**

se sídlem Milheimova 809, 530 02 Pardubice – Zelené Předměstí

za kterou jednájí Taťána Petrželová a Jiří Zadražil, jednatelé společnosti

IČO: 42937591

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 1199

(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

**S M L O U V U**

**O N Á J M U N E B Y T O V É H O P R O S T O R U**

č.j. UZSVM/HSM/2805/2018-HSMH

**ČI. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

**pozemek**

parcela č. 120/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

zapsaná na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Semily, obec Semily v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Semily.

Součástí pozemku parcely č. 120/1 je budova č.p. 1 stojící na parcele č. 120/1.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě ustanovení čl. CXVII bodu 14. zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, příslušný s nemovitou věcí dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

## Čl. II.

1. Ve shora uvedené budově se nacházejí prostory, které pronajímatel podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku státu č.j. UZSVM/HSM/1698/2017-HSMH ze dne 11. 7. 2017 a č.j. UZSVM/HSM/2754/2018-HSMH ze dne 13. 12. 2018, vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. 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 nebytový prostor v budově uvedené v Čl. I. odst.1:

pořadové číslo	název a číslo prostor	podlaží	výměra v m <sup>2</sup>
1.	kancelář č. 111	2. nadzemní podlaží	22,80

Nájemce shora uvedený nebytový prostor do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu. Umístění prostoru je patrné z půdorysného plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy (Příloha č. 1).

Při užívání pronajatého nebytového prostoru může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: vestibul, chodby, schodiště, společná WC v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor. K přeúčtování nákladů na služby a media jsou do společných prostor započteny i místnosti určené k zabezpečení provozu budovy.

3. Shora uvedený nebytový prostor bude nájemcem užíván za účelem provozu kanceláře – zázemí pro pracovníky bezpečnostní služby, vykonávající ostrahu majetku a osob.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého nebytového prostoru dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatého prostoru zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
5. O faktickém předání a převzetí pronajatého nebytového prostoru na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav.

## Čl. III.

1. Nájemné za pronajatý nebytový prostor uvedený v Čl. II. odst. 2 této smlouvy se sjednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši Kč 18 924,-- Kč ročně (Kč 4 731,-- čtvrtletně).
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u České národní banky č. 19-7126511/0710, a to ve čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.

3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol uvedený na pronajímatelem vystavené faktuře.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část sjednaného čtvrtletního nájemného.
6. 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.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného a 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.

#### Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2020.

#### Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatého nebytového prostoru (dále jen „služby“), zejména dodávky plynu za účelem vytápění a ohřevu teplé užitkové vody, dodávky elektrické energie, dodávky vody včetně odvodu odpadních a srážkových vod, úklid společných prostor budovy včetně případné desinfekce, deratizace a desinsekce, zimní údržbu dodavatelskou firmou, služby na údržbu společných prostor, odvoz a likvidaci komunálního odpadu (směsného i tříděného), fyzickou ostrahu, revize a odborné prohlídky technických zařízení (kotelna a plynová zařízení, elektroinstalace včetně vyhřívaného okapu, hromosvody, spalinové cesty, hydranty, hasicí přístroje), provoz výtahu (servis, údržba, revizní a inspekční prohlídky). Tyto služby bude zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat.
2. Obě strany se dohodly, že telekomunikační služby, úklid pronajatého nebytového prostoru a dodávky hygienického materiálu na společná WC si bude nájemce zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.
3. Nájemce bude náklady na dodávky vody včetně odvodu odpadních vod (vyjma srážkových) a odvoz a likvidaci komunálního odpadu nahrazovat pronajímateli v poměru počtu osob nájemce k celkovému počtu osob v budově. Nájemce bude hlásit změny počtu osob užívajících nebytový prostor, a to v případech, kdy se změní počet osob na dobu přesahující 3 měsíce. Informace o celkovém počtu osob v budově bude obsažena ve vyúčtování.
4. Nájemce bude ostatní náklady nahrazovat pronajímateli v poměru dle výměry na základě těchto náhradových pravidel:
  - dodávky plynu za účelem vytápění a ohřevu teplé užitkové vody v poměru celkové výměry vytápěné plochy nebytového prostoru předaného nájemci k užívání včetně

příslušné části společných prostor k celkové výměře vytápěných užívaných nespolečných a společných ploch budovy,

- dodávky elektrické energie, odvod srážkových vod, fyzickou ostrahu, úklid společných prostor budovy včetně případné desinfekce, deratizace a desinsekce, zimní údržbu dodavatelskou firmou, služby na údržbu společných prostor v poměru celkové výměry plochy nebytového prostoru předaného nájemci k užívání včetně příslušné části společných prostor k celkové výměře veškerých užívaných nespolečných a společných ploch budovy,
- revize a odborné prohlídky technických zařízení (kotelna a plynová zařízení, elektroinstalace včetně vyhřívaného okapu, hromosvody, spalinové cesty, hydranty, hasicí přístroje), v poměru celkové výměry plochy nebytového prostoru předaného nájemci k užívání včetně příslušné části společných prostor k celkové výměře veškerých ploch budovy snížené o plochu tunelu – krytu.
- provoz výtahu (servis, údržba, revizní a inspekční prohlídky) v poměru celkové výměry plochy nebytového prostoru předaného nájemci k užívání k celkové výměře všech nespolečných užívaných ploch budovy vyjma 1.NP.

Výměry ploch včetně koeficientů k rozúčtování služeb dle tohoto ustanovení k datu 1. 1. 2019 jsou součástí Přílohy č. 2 této nájemní smlouvy. O případných změnách v užívaných plochách včetně změn koeficientů bude nájemce písemně informován ve vyúčtování.

5. Na náhradu nákladů spojených s dodávkami plynu za účelem vytápění a ohřevu teplé užitkové vody, dodávkami elektrické energie a dodávkami vody včetně odvodu odpadních a srážkových vod nájemce poskytne na měsíc listopad příslušného kalendářního roku měsíční zálohu, která je splatná 1. 11. příslušného kalendářního roku bezhotovostně na účet pronajímatele na základě faktury vystavené pronajímatelem.

Rozpis celkové zálohy ve výši Kč 2.000,-- je stanoven následovně:

a) na dodávky plynu za účelem vytápění a ohřevu teplé vody	1 100,-- Kč
b) na dodávky elektrické energie	700,-- Kč
c) na dodávky vody včetně odvodu odpadních vod	100,-- Kč
d) na odvod srážkových vod	100,-- Kč

Pronajímatel vystaví fakturu na zálohu minimálně 14 dní před lhůtou splatnosti.

6. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb uvedených v Čl. V. odst. 1 za kalendářní měsíc zašle pronajímatel nájemci po obdržení dodavatelských faktur od poskytovatelů příslušných služeb. Nájemce uhradí vyúčtování (fakturu) do 14 dnů ode dne vystavení na účet pronajímatele.
7. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

## Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatém nebytovém prostoru, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatého nebytového prostoru 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 nebytového prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatém nebytovém prostoru provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatého nebytového prostoru.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatém nebytovém prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajatý nebytový prostor 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 prostoru do původního stavu.

## Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajatý nebytový prostor k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajatý nebytový prostor udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatého nebytového prostoru po dobu trvání nájmu.
4. Pronajatý nebytový prostor je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajatý nebytový prostor nesmí být využíván 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. 3.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého nebytového 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 pronajatého nebytového prostoru.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě k pronajatému nebytovému prostoru užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel předchozí písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatého nebytového prostoru 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 pronajatém nebytovém prostoru nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatém nebytovém prostoru kontrolovat. Nájemce na vlastní náklady zajišťuje a hradí revize vlastních elektrických přístrojů a zařízení dle platných norem a odpovídá za jejich bezpečnost. Zápisy o provedených revizích na požádání předloží pronajímateli.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého nebytového prostoru, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních skel, dveřních výplní apod., a také náklady na opravy poškození pronajatého nebytového prostoru, které sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatého nebytového prostoru na počátku nájmu náhradní klíč od pronajatého nebytového prostoru, který před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradního klíče. O případném použití náhradního klíče je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití tohoto klíče. V případě výměny zámku je nájemce povinen náhradní klíč předat pronajímateli k uložení.

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 pronajatý nebytový prostor.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatého nebytového prostoru i návštěvám nájemce.
14. Nájemce zajistí třídění odpadu dle jednotlivých druhů (papír, PET lahve, sklo, ostatní) a jejich odnášení do nádob určených pro příslušný druh odpadu.

## Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením nájmu, pokud přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem, měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Okamžité ukončení nájmu je účinné dnem doručení oznámení o tomto ukončení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání pronajatého nebytového prostoru nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. ke sjednanému datu a případné další užívání pronajatého nebytového prostoru nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce pronajatý nebytový prostor takovým způsobem, že dochází k opotřebenosti nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození pronajatého nebytového prostoru, popř. nájemce pronajatý nebytový prostor neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajatý nebytový prostor 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 pronajatého nebytového prostoru, 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 nebytový 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 pronajatého nebytového prostoru.
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 jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

## Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájmu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů od doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajatý nebytový prostor řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatého nebytového prostoru bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav.

## Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatý nebytový prostor včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 1 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti nájemce tím není dotčeno.

## Čl. XI.

1. Tato 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., 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. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení Čl. III. odst.6 a Čl. V. odst. 4 tím není dotčeno.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

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 Semilech dne: 27. 12. 2018

V Pardubicích dne: 19. 12. 2018

**Česká republika – Úřad pro zastupování  
státu ve věcech majetkových**

**PCO VIDOCQ s.r.o.**

.....  
Ing. Jana Háková  
ředitelka  
odboru Odloučené pracoviště Semily

.....  
Taťána Petrželová  
jednatelka

.....  
Jiří Zadražil  
jednatel

Přílohy: Příloha č. 1 (1 list)  
Příloha č. 2 (1 list)