



## **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 65-2019-11141**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“),   
a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů   
(dále jen „zákon č. 219/2000Sb.“)

mezi stranami:

**Česká republika - Ministerstvo zemědělství**

se sídlem Těšnov 65/17, Nové Město, 110 00 Praha 1,

za kterou právně jedná Mgr. Pavel Brokeš, ředitel odboru vnitřní správy, na základě organizačního řádu MZe čj. 43278/2018 -MZe-11131 ze dne 1. 8. 2018

IČ: 00020478

DIČ: CZ00020478(v postavení výkonu samostatné ekonomické činnosti, osoba povinná k dani, s odkazem na § 5 odst. 1 a 2 a plátce dle § 6 zákona č. 235/2004 Sb.,  o dani z přidané hodnoty,  
ve znění pozdějších předpisů)

bankovní spojení: ČNB Praha 1

číslo účtu: xxxxxxxxxx - nájem

xxxxxxxxxx - služby

Kontaktní osoba: Bc. Šárka Jelínková, referent oddělení regionální správy budov

Protzkarova 1180, Uherské Hradiště, PSČ 686 01

telefon: 725 004 220

e-mail: sarka.jelinkova@mze.cz

(dále jen „**pronajímatel“** na straně jedné)

a

**Ludmila Hanáková**

se sídlem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČ: 72295554

jednající: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „**nájemce“** na straně druhé)

(a oba společně **„smluvní strany“**)

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

Tato smlouva je uzavírána v souladu se zákonem č 219/2000 Sb. a je jí pronajímán dočasně nepotřebný majetek ve vlastnictví České republiky a  příslušnosti hospodařit Ministerstva zemědělství.

**Článek II.**

**Předmět nájmu**

1) Česká republika je vlastníkem a Ministerstvo zemědělství je příslušné hospodařit   
s pozemkem p. č. st. 70, jehož součástí je budova č. p. 1180 v k. ú. Uherské Hradiště, zapsaným na LV č. 490, vedeným u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště.

Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla na základě Rozhodnutí 1512/1988,   
č. j. 3299/88-100, Z-100105/1989-711.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v  budově č. p. 1180 (dále jen *„*Budova*“)*.

Nájemní právo vzniklé touto smlouvou je možné zapsat do veřejného seznamu pouze   
na návrh pronajímatele nebo s jeho souhlasem.

2) Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou nebytové prostory v 2. podlažním patře Budovy   
o **celkové výměře 12,10 m2** (dále také jen **„pronajímané prostory“**), a to konkrétně místnost č. 2.107 (kancelářský prostor) o výměře 12,10 m2.

3) Přesný popis předmětu nájmu, umístění a výměry podlahové plochy jsou uvedeny v  **Příloze č. 1**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to sjednané nájemné a služby v souladu s článkem V. a VI. této smlouvy.

4) Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání. Nájemce se detailně seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přejímá do svého užívání.

**Článek III.**

**Účel nájmu**

1) Nájemce bude pronajaté prostory využívat k provozování své živnosti jako svou kancelář. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu sloužící podnikání pouze pro tento účel.

2) Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické požadavky potřebné pro stanovený účel nájmu   
na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.

3) Případná změna účelu užívání předmětu nájmu nebo předmětu podnikání nájemce v předmětu nájmu musí být předem projednána a písemně schválena pronajímatelem, a to i v případě, že by se mělo jednat jen o nepodstatnou změnu ve smyslu § 2304 odst. 2 občanského zákoníku.

4) Pronajímatel se zavazuje přenechat pronajímané prostory nájemci tak, aby je mohl užívat   
k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat je v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty a zajistit nájemci jeho nerušené užívání po dobu nájmu.

5) Nájemce se zavazuje, že bude pronajímané prostory užívat pro vlastní potřebu odpovídajícím způsobem, a to výlučně za účelem sjednaným touto smlouvou. Porušení tohoto závazku zakládá právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy.

6) Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své sídlo zapisované do obchodního rejstříku   
či místo podnikání zapisované do živnostenského rejstříku pouze na základě výslovného písemného souhlasu pronajímatele.

**Článek IV.**

**Doba trvání nájmu**

1) Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou od 1. 3. 2019 do 28. 2. 2023**.

2) Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují na základě vzájemné dohody, že pro tento nájemní vztah vylučují platnost ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku o automatickém obnovování nájemní smlouvy po ukončení smluvně dohodnuté doby nájmu; pokud by proto nájemce užíval předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by jej ani nevyzval do jednoho měsíce k odevzdání předmětu nájmu, nemůže za žádných okolností platit, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně.

**Článek V.**

**Nájemné**

1) Nájemné za předmět nájmu činí:

* kancelářské prostory 1.650,- Kč bez DPH za 1m2/rok,

**to je 19.965,- Kč bez DPH ročně**. Nájemné je stanoveno po dohodě smluvních stran nejméně   
ve výši v místě obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných nebytových prostor za obdobných podmínek.

V souladu s ustanovením § 56a zákona č. 235/2004 Sb.,  o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájem nemovité věci osvobozen od DPH.

2) Nájemné bude hrazeno **měsíčněve výši 1.663,75,- Kč bez DPH** na základě faktur vystavených pronajímatelem s náležitostmi daňového dokladu dle zákona č.563/1991Sb., o účetnictví a zákona   
č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Lhůta splatnosti faktury je   
21 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení pronajímatelem. Úhradu plateb za nájem provede nájemce na účetpronajímatele vedený u ČNB Praha 1, **č. ú. xxxxxxxxxxxx.** Nájemné za období kratší než kalendářní měsíc činí alikvótní část měsíčního nájemného.

Faktury bude pronajímatel nájemci zasílat elektronicky na e-mailovou adresu xxxxxxxx.

3) Na začátku každého roku nájmu počínaje rokem 2020 bude upraveno nájemné podle průměrné roční míry inflace, vyjádřené indexem růstu spotřebitelských cen za předcházející rok, zveřejněné Českým statistickým úřadem, s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Zvýšení bude realizováno jednostranným písemným oznámením pronajímatele nájemci.

4) Pro případ nových nebo zvýšených daňových, odvodových nebo poplatkových povinností stanovených nebo vyměřených pronajímateli v souvislosti se správou budovy je pronajímatel oprávněn zvýšit sjednané nájemné od 1. dne následujícího kalendářního čtvrtletí o částku odpovídající poměru roční výše těchto povinností a rozsahu nájemcem užívaných ploch.

5) V případě prodlení s platbou nájemného uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné částky i úrok z prodlení za každý i započatý den prodlení, jehož výše je stanovena příslušným nařízením vlády, kterým se stanoví výše úroků z prodlení v souladu s ust. § 1970 občanského zákoníku.

**Článek VI.**

**Služby**

1) Úhrada za služby, poskytované v souvislosti s užíváním pronajímaných prostor (plyn, elektrická energie, vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadu, úklid a údržba společných prostor, služba vrátnice, provoz výtahu, revize a další služby spojené s nájmem)je stanovena ve výši, která bude odpovídat podílu nájemce na skutečných nákladech zjištěných z faktur bez DPH od prvotních dodavatelů a příslušné sazby DPH.

Podíl nájemce na platbách za služby bude stanoven podílem podlahové plochy nebytových prostor daných do užívání nájemci k celkové podlahové ploše Budovy.

2) Tyto služby budou nájemcem hrazeny měsíčně za předcházející období na základě faktury vystavené pronajímatelem s náležitostmi daňového dokladu dle zákona č. 563/1991 Sb.,  
o účetnictví a zákona 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Lhůta splatnosti faktury je 21 kalendářních dnů ode dne jejího vystavení pronajímatelem. Úhradu plateb   
za služby provede nájemce na účet pronajímatele vedený u ČNB Praha 1, **č. ú. xxxxxxxxxxxxxx**.

Faktury bude pronajímatel nájemci zasílat elektronicky na e-mailovou adresu xxxxxxxxxxxx.

3) V případě prodlení s platbou za služby uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné částky   
i úrok z prodlení za každý i započatý den prodlení, jehož výše je stanovena příslušným nařízením vlády, kterým se stanoví výše úroků z prodlení v souladu s ust. § 1970 občanského zákoníku.

**Článek VII.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1) Nájemce se zavazuje platit za pronajatý předmět nájmu sjednané nájemné ve výši, způsobem a v termínech   uvedených v článku V. této smlouvy, jakož i hradit v souladu s článkem VI. této smlouvy náklady služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

2) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Bude užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v souladu s právními předpisy a touto smlouvou, zejména chránit předmět nájmu před poškozením, zničením nebo nepřiměřeným opotřebením.

3) Nájemce bude provádět nezbytné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu po celou dobu nájmu   
na vlastní náklady. Tím se rozumí zejména malování, výměny žárovek a zářivek, opravy dveřních zámků, opravy rozbitých oken a další práce obdobného charakteru dle obecných zvyklostí spojených s užíváním nebytových prostor. Nájemce je povinen zabezpečit na vlastní náklady pravidelnou revizi vnesených spotřebičů.

4) Pronajímatel odpovídá za údržbu a opravy pronajímaných prostor, s výjimkou běžné údržby a oprav podle odst. 3) tohoto článku, pokud škodu nezpůsobí nájemce, kdy v takovém případě její náprava bude provedena na náklady nájemce. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které mu způsobí svou činností na předmětu nájmu.

5) Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a oprav, nájemce je povinen bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit prostřednictvím místně příslušného zaměstnance správy budov pronajímateli potřebu příslušných oprav, které má provést pronajímatel.   
V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu tím způsobenou a nemá práva, která by mu jinak příslušela pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny, dle § 2208 občanského zákoníku (tj. zejména nemá právo   
na přiměřenou slevu z nájemného, právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů   
na provedení opravy, právo na prominutí nájemného a právo na výpověď nájmu bez výpovědní doby).

6) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s jeho určením a nebude předmět nájmu užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byl užíván pro jakékoli rušivé nebo nezákonné účely, nájemce se zdrží obtěžování třetích osob nad míru přiměřenou poměrům hlukem, zářením, pachy nebo vibracemi způsobenými nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, které vstoupily do pronajatých prostor.

7) Nájemce se zavazuje zajistit u svých zaměstnanců dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitroresortních předpisů pronajímatele v oblasti ochrany a ostrahy majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, sjednaných provozních pravidel a spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku a zdraví. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.

8) Úpravy předmětu nájmu může nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úpravu předmětu nájmu provádí nájemce vždy na svůj náklad. Zařízení   
a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Budovy, přecházejí upevněním nebo vložením

do vlastnictví pronajímatele.

9) Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nikým nerušený výkon jeho práva nájmu   
a umožnit mu opravy a údržbu předmětu nájmu v předem písemně schváleném rozsahu, pokud pronajímatel tuto povinnost nesplní z důvodů způsobených vyšší mocí, případně z jiných důvodů pronajímatelem neovlivnitelných, nemá nájemce právo na slevu na nájemném nebo na náhradu škody.

10) Pronajímatel je povinen informovat nájemce o jakýchkoli stavebních či jiných zásazích v Budově, které by se mohly dotknout nebo omezit nájemce.

11) Zřízení užívacího práva nebo užívání předmětu nájmu jiným subjektem je vyloučeno.

12) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě za účelem kontroly dodržování této smlouvy nebo běžné údržby. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu bez osoby pověřené nájemcem pouze v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného prodlení vyrozumět nájemce, se sdělením důvodu vstupu do předmětu nájmu.

13) Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a ostatní údržby předmětu nájmu, k němuž je povinen pronajímatel.

14) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli nebo jeho pověřenému zástupci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení   
a případným úpravám ošetřeným ve smlouvě nebo písemném souhlasu pronajímatele. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran, jehož součástí bude stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených   
na předmětu nájmu nájemcem. V průběhu jednoho kalendářního měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit dalším zájemcům o pronajmutí prohlídku předmětu nájmu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce.

15) Nájemce bere na vědomí, že Budova, ve které se nachází pronajímané prostory, není pojištěna. Z tohoto důvodu neodpovídá pronajímatel za škody na majetku nájemce, které nastanou v důsledku nezaviněných škodních událostí v pronajímaných prostorách.

16) Nájemce i pronajímatel se zavazují k povinnosti mlčenlivosti a ochrany neveřejných informací získaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

17) Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v pronajímaných prostorách.

**Článek VIII.**

**Skončení nájmu**

1) Nájemní vztah dle této smlouvy skončí, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, pouze:

### **uplynutím doby, na kterou byl sjednán,**

### **písemnou dohodou smluvních stran; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,**

### **výpovědí pronajímatele nebo nájemce i před uplynutím ujednané doby z následujících sjednaných důvodů:**

* 1. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  2. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
  3. nájemce změnil v objektu předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
  4. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu sloužící podnikání určen,
  5. objekt přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
  6. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci,
  7. výpovědí pronajímatele nebo nájemce i bez udání důvodů, v tříměsíční výpovědní lhůtě.

### **výpovědí pronajímatele i před uplynutím ujednané doby z následujících sjednaných důvodů:**

1. nezaplatí-li nájemce nájemné nebo služby ani do splatnosti příští splátky nájemného nebo služeb,
2. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání jinému subjektu,
3. jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti nebo přestane plnit dojednané podmínky,
4. jestliže nájemce podstatným způsobem poruší povinnost, kterou na sebe vzal dle této smlouvy a nesjedná nápravu do doby, kdy byl k tomu pronajímatelem vyzván.

2) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z následujících důvodů:

1. nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, a tyto nesplní ani v přiměřené dodatečné lhůtě, stanovené mu písemně pronajímatelem,
2. nájemce zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně,
3. přes doručenou písemnou výzvu užívá nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem.

3) Speciální výpovědní důvod a odstoupení od smlouvy dle § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb.:

Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí s výpovědní lhůtou třicet dnů   
od doručení výpovědi nájemci nebo okamžitým odstoupením od smlouvy, pokud pronajímateli vznikne potřeba předmět nájmu nebo jeho část využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti či jinak přestanou být plněny podmínky dle § 27 odst. 1 zákona č 219/2000 Sb. pro přenechání předmětu nájmu do užívání nájemce. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat vůči pronajímateli jakoukoliv náhradu škody či jiné nároky. Pronajímatel v tomto případě poskytne nájemci lhůtu k vyklizení předmětu nájmu v minimální délce 30 kalendářních dnů.

4) Neuposlechne-li nájemce výzvy k zaplacení nájemného a služeb ani do splatnosti příštího nájemného nebo služeb podle odstavce 1. písm. d) a. tohoto článku smlouvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

5) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího   
po dni, kdy byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

6) Výpověď musí být odůvodněna, vyjma odst. 1) písm. c)g. tohoto článku smlouvy; to neplatí, má-li smluvní strana na základě ustanovení občanského zákoníku nebo této smlouvy právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

7) Na základě dohody smluvních stran není strana, která nájem vypoví, povinna poskytnout druhé straně přiměřené odstupné. Je vyloučeno použití § 2315 občanského zákoníku.

8) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce pronajímateli v den skončení nájmu předmět nájmu až do dne, kdy jej nájemce pronajímateli skutečně odevzdá.

9) Pokud nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení objektu, a to na náklady nájemce. V takovém případě pronajímatel nejprve nájemce písemně vyzve k vyklizení objektu v náhradním termínu. Pokud nájemce ani v tomto náhradním termínu objekt sám nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá, je pronajímatel oprávněn   
po překonání zámku objekt sám vyklidit a movité věci nájemce umístit po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady nájemce. Za každý den prodlení s vyklizením objektu zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Ustanovení tohoto článku smlouvy však neplatí, pokud pronajímatel svým jednáním předání zmaří nebo odmítne nebo neposkytne k němu dostatečnou součinnost.

**Článek IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1) Tato smlouva nabývá  platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a sjednává se s účinností od 1. 3. 2019, za předpokladu, že smlouva bude neprodleněpo jejím podpisu, zveřejněna v registru smluv v souladu s odst. 6) tohoto článku smlouvy.

2) Smlouvu lze měnit pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci pronajímatele a nájemce.

3) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři stejnopisy   
a nájemce jeden stejnopis.

4) Smluvní strany prohlašují, že se s touto smlouvou seznámily a na důkaz své svobodné a určité vůle ji níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.

5) Smluvní strany se dohodly, že za vzájemnou doručovací adresu považují adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy s tím, že nájemce jakoukoli změnu uvedenou v záhlaví této smlouvy neprodleně   
a prokazatelně oznámí kontaktní osobě pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy.

6) Nájemce svým podpisem níže potvrzuje, že souhlasí s tím, aby obraz této smlouvy včetně jejích příloh a příp. dodatků a metadat k této smlouvě byly  uveřejněny v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že podklady dle předchozí věty odešle za účelem jejich zveřejnění správci registru smluv pronajímatel. Tím není dotčeno právo nájemce na jejich odeslání***.*** Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva nabude účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.

**Přílohy:**

Příloha č. 1:Popis předmětu nájmu s výměrami.

V Praze dne V Uherském Hradišti dne

Pronajímatel: Nájemce:

**…………………………………….. ……………………………………..**

**Česká republika – Ministerstvo zemědělství Ludmila Hanáková**

Mgr. Pavel Brokeš

ředitel odboru vnitřní správy