

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „občanský zákoník“*), uzavírají následující smluvní strany:

**Státní veterinární správa**, organizační složka státu, se sídlem v Praze 2, Slezská 7/100, IČO: 00018562, zastoupená MVDr. Václavem Poláčkem, ředitelem Krajské veterinární správy Státní veterinární správy pro Plzeňský kraj, na základě pověření ústředního ředitele Státní veterinární správy

(*dále jen „pronajímatel“*)

- na straně jedné -

a

**Družstvo pro kontrolu užitkovosti v ČR**, se sídlem, Benešovská 123, 252 09 Hradištko, IČO: 04462084, zastoupené panem Ing. Vítězslavem Burdychem, nar. [REDAKCE] [REDAKCE], 547 01, na základě plné moci ze dne 02.02.2016

(*dále jen „nájemce“*)

- na straně druhé -

(*pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni jako „smluvní strany“, jednotlivě pak každý z nich jako „smluvní strana“*)

*tuto*

## SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s nemovitostí - domem č.p. 437, ulice Haltravská, 344 01 Domažlice, postaveným na pozemku označeném jako parcela č. 2405, včetně tohoto pozemku, jako s majetkem státu podle zákona o majetku České republiky. Právo hospodařit s majetkem státu vzniklo na základě zřizovací listiny č.j.: 21300/2003-3020 ze dne 16.06.2003. Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Domažlice na LV č. 898 pro obec a katastrální území Domažlice.
2. V prvním nadzemním podlaží domu se nachází místnost č. 115 o výměře 21,80 m<sup>2</sup> (*dále jen „prostor“*). Celková výměra prostor činí 21,80 m<sup>2</sup>. Půdorysný plán předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostor specifikovaný v ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání prostoru pravidelně každé čtvrtletí nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této smlouvy.
2. Vedle prostoru je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části domu (zejména chodbu v přízemí a WC se vstupem z chodby v přízemí). Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.

## III. Doba nájmu

1. Nájem prostoru vzniká dnem **01.01.2017** a je uzavírán na dobu **do 31.12.2018**.
2. Smluvní strany sjednávají, že prodloužení nájmu je možné jen za podmínek dále stanovených v tomto odstavci smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nájem se automaticky prodlužuje do dne 31.12. následujícího kalendářního roku, a to i opakovaně, pokud smluvní strana nesdělí druhé smluvní straně, svým písemným oznámením došlým druhé smluvní straně nejpozději v dvouměsíčním předstihu, resp. do dne 31.10. příslušného kalendářního roku, že na dalším pokračování nájmu nemá zájem. Ustanovením tohoto odstavce smlouvy smluvní strany výslovně vylučují zákonnou úpravu prolongace nájmu zakotvenou v ustanovení § 2230 občanského zákoníku.

## IV. Účel nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že účelem nájmu prostoru je jeho využití jako prostoru kancelářského.
2. Nájemce není oprávněn užívat prostor k jinému než sjednanému účelu.

## V. Nájemné a jiné platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného **60,-Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**, tedy v částce **3 924,-Kč** (slovy: třítisícdevětsetdvacetčtyři korun českých) čtvrtletně, tedy celkem **15 696,-Kč** (slovy: patnácttisícšestsetdevadesátšest korun českých) ročně.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli za poskytování služeb vymezených v ustanovení odst. 3 tohoto článku smlouvy úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru v zálohové výši **1 799,-Kč** (slovy: tisícsedmsetdevadesátdevět korun českých) čtvrtletně, tedy celkem **7 196,-Kč** (slovy: sedmtisícstodevadesátšest korun českých) ročně. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši těchto záloh v případě, že se změní cena služeb nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto záloh. Zálohy na poskytované služby ve změněné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Vyúčtování těchto záloh provede pronajímatel nejméně jednou ročně, a to podle skutečné spotřeby poskytovaných služeb ze strany nájemce. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na

poskytnuté služby je splatný do 15 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci.

3. Pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu do prostoru dodávky studené vody, dodávky elektrické energie, tepla - plynu, osvětlení a úklid společných částí domu, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, revize předmětů a zařízení.
4. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru jsou splatné vždy nejpozději do 20. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné a úhrady služeb platí, tedy do 20.01., 20.04., 20.07. a 20.10. První platba však bude provedena, vzhledem k účinnosti smlouvy, do 20.07.2017, a to za tři čtvrtletí. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, vedený u ČNB, pobočky v Plzni, č.ú.: **19-25122311/0710**, pod variabilním symbolem platby: **04462084**. Úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, vedený u ČNB, pobočky v Plzni, č.ú.: **25122311/0710**, pod variabilním symbolem platby: **04462084**. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany sjednávají pro případ prodloužení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem prostoru nebo úhradou nedoplatku na službách povinnost nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve smluvené výši 2,5 promile denně z dlužné částky za každý byť započatý den prodloužení.
6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci, avšak nejvýše o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Zvýšení nájemného je účinné počínaje prvním nájemným splatným po doručení oznámení podle předchozí věty nájemci.
7. Snížení nájemného je možné pouze na základě dohody pronajímatele a nájemce.

## **VI. Předání prostoru**

1. Pronajímatel předá nájemci prostor v den nabytí účinnosti této smlouvy, nesjednají-li si strany pozdější den předání, ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu, tj. 01.01.2017.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav prostoru dobře znám, prostor si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým ke sjednanému účelu.
3. Nájemce není oprávněn pořizovat si další duplikáty klíčů bez souhlasu pronajímatele ani měnit zámky vnitřních či venkovních dveří prostoru.

## **VII. Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v prostoru, která má být delší než dva měsíce, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit včas pronajímateli. Nájemce zároveň sdělí pronajímateli jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostoru, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu prostoru. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly prostoru pouze

z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do prostoru žádat, a pouze v tom rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.

3. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu a veškeré drobné opravy. Běžnou údržbou a opravami se rozumí udržovací práce a opravy, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 5 000,-Kč. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat a hradit ostatní údržbu a opravy prostoru. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel zajistit, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. O nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět jakékoli změny prostoru, stavební úpravy či opravy včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří prostoru, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 3 tohoto článku. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran. Pokud nebude v takové dohodě stanoveno jinak, nemá nájemce právo na úhradu jakýchkoli nákladů či zhodnocení v souvislosti s těmito stavebními úpravami.
5. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození prostoru nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat po pronajímateli vyrovnání, pouze pokud takové změny provedl s písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen užívat prostor řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla pronajímateli škoda. Dále se zavazuje po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce bere na vědomí nutnost respektovat tzv. „noční klid“ v době 22 – 6 h.
7. Nájemce je povinen v prostoru dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany, revizí zařízení, bezpečnosti apod.). Nájemce zejména zajistí na vlastní náklady prostor z hlediska požární bezpečnosti, revize elektrorozvodů apod., pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do prostoru a domu.
9. Nájemce je povinen odstranit a uhradit na své náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu, které způsobil sám, či případně jiné osoby vstupující do prostoru se souhlasem nebo vědomím nájemce. V případě, že nájemce neodstraní výše uvedené škody do 15 dnů od písemného upozornění pronajímatele, škody odstraní pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen tyto náklady uhradit pronajímateli do 15-ti dnů po předložení příslušných dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.
10. Umístit jakékoli reklamní poutače, firemní označení apod. ve společných prostorách či na fasádě domu může nájemce provést pouze, pokud pronajímatel odsouhlasí i jejich vzhled. Pokud vzniká povinnost na tyto reklamní poutače, firemní označení apod. zajistit příslušná povolení, obstará si je sám nájemce.

## **VIII. Podnájem**

1. Nájemce je oprávněn dát třetí osobě do podnájmu prostor nebo jeho část pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Podnájemce má k prostoru nebo jeho části práva sjednaná s nájemcem, nejvýše však v rozsahu práv nájemce podle této smlouvy. Podnájem skončí nejpozději s nájmem prostoru sjednaným dle této smlouvy. Nájemce má povinnost informovat včas podnájemce o skončení nájmu a zejména sdělit podnájemci datum skončení nájmu.

## **IX. Pojištění**

Nájemce si je vědom skutečnosti, že pronajímatel nemá sjednáno pojištění nemovitosti. Nájemce je oprávněn sjednat pojištění prostoru pro případ jeho poškození (zejména poškození výloh nebo dveří při vloupání, vandalismu, na živél apod.). Pojištění vnitřního vybavení a věcí ve vlastnictví nájemce prostoru si nájemce zajišťuje sám dle svého uvážení. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů domu.

## **X. Skončení nájmu**

1. Nájem skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. odst. I této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu prostoru písemně dohodnout.
3. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, způsobem a z důvodů stanovených občanským zákoníkem. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemci nájem prostoru v jednoměsíční výpovědní době také z důvodu:
  - porušování povinností nájemce,
  - poškození prostoru či jeho užívání v rozporu s dohodnutým účelem,
  - rušení pořádku v domě i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele.
4. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem prostoru či vyúčtováním těchto služeb tak, že celková dlužná výše těchto plateb přesáhne měsíční výši nájemného a záloh na služby s nájmem spojené, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal.
5. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, má pronajímatel právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem. V případě výpovědi podle tohoto odstavce je výpovědní doba tříměsíční a nájemce nemá právo na jakékoli odstupné.
6. Nájem prostoru zaniká i z dalších důvodů stanovených v této smlouvě nebo občanském zákoníku.

## XI.

### Úkony smluvních stran při ukončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežadá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežadá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení prostoru.
2. Pokud se po odevzdání zpět pronajímateli v prostoru nacházejí jakékoli věci, které do prostoru vnesl nájemce či jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu prostor včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházel v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství prostoru, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
4. O předání prostoru zpět pronajímateli sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedenou stavu měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání prostoru nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele či dalších uživatelů domu.
5. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvních povinností nájemce ujednaných v ustanoveních čl. VII. odst. 3 této smlouvy a dále ustanoveních čl. XI. odst. 3 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý byt započatý týden prodlení s plněním každé takové povinnosti. A pro případ porušení ustanovení čl. VII. odst. 4 smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých). Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

## XII.

### Další ujednání

1. Strany sjednávají, že práva pronajímatele vymáhat jakékoli pohledávky vůči nájemci vyplývající z této smlouvy se promlčují uplynutím pětileté promlčecí lhůty.
2. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.

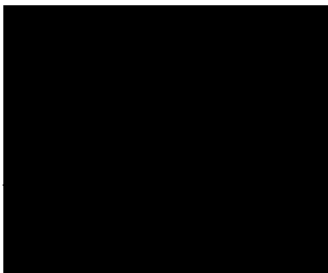
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že lze požadovat i úroky z úroků.
4. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
5. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
6. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
7. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.

### XIII.

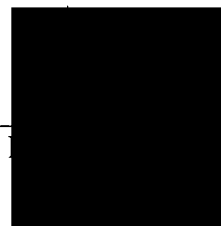
#### Závěrečná ustanovení

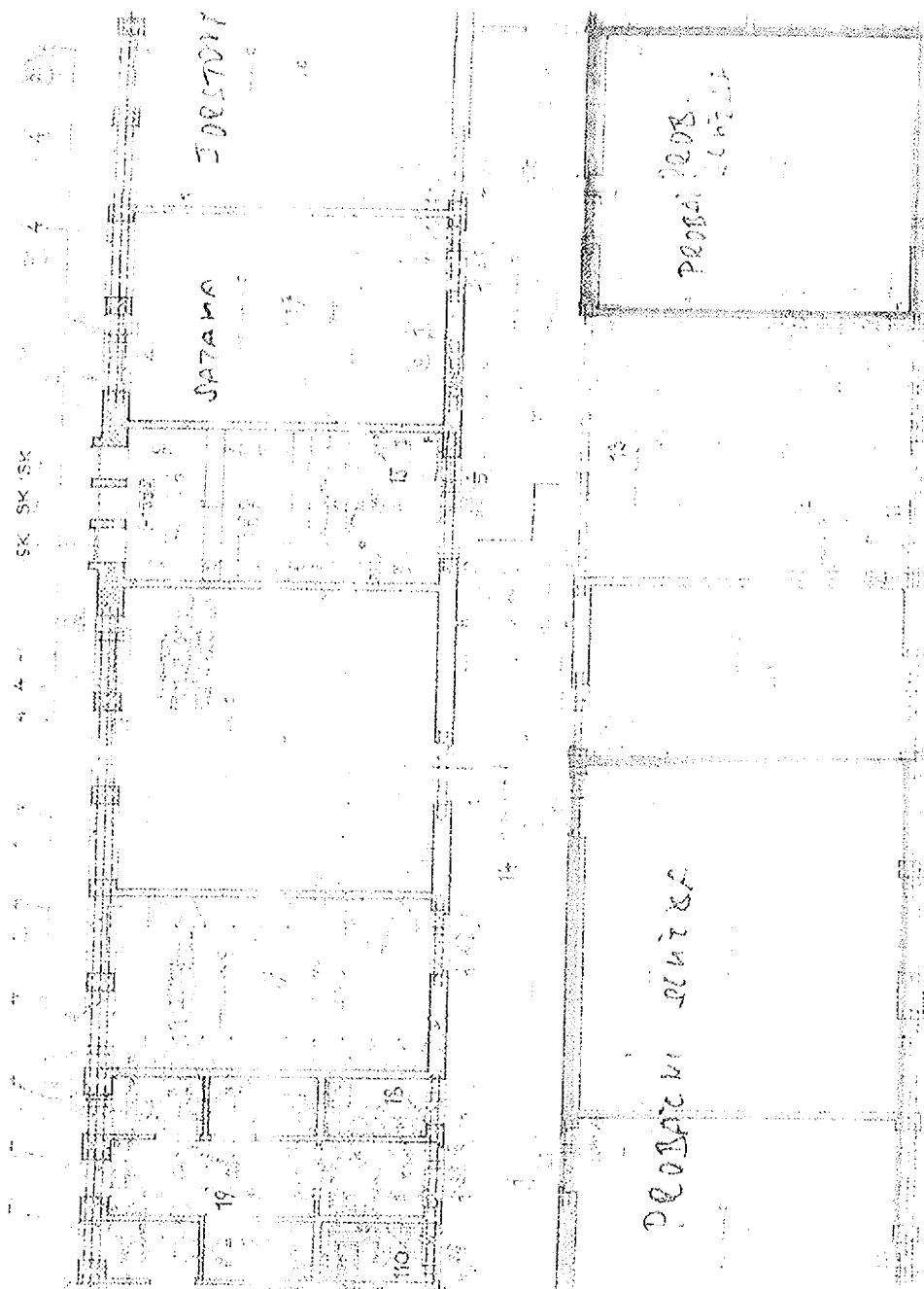
1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
5. Tato smlouva je uzavřena a platnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vztupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

V Plzni dne 29.12.2016



V Domažlicích dne 30.12.2016







## Výpočtový list cen služeb a energií

Užívaná plocha 21,80 m<sup>2</sup>

Poskytované služby:

- a) ústřední vytápění – plyn:  
sazba za otop dohodnutá ve výši: 170,- Kč za 1m<sup>2</sup>/rok  
  
roční náklad: 3 708,-Kč  
  
čtvrtletní úhrada: 927,-Kč
- b) elektrická energie:  
sazba za elektrickou energii dohodnutá ve výši: 40,- Kč za 1m<sup>2</sup>/rok  
  
roční náklad: 872,-Kč  
  
čtvrtletní úhrada: 218,-Kč
- c) vodné a stočné:  
sazba za vodné a stočné dohodnutá ve výši: 20,-Kč za 1m<sup>2</sup>/rok  
  
roční náklad: 436,-Kč  
  
čtvrtletní úhrada: 109,-Kč
- d) ostatní služby (odvoz domovního odpadu, úklid, revize, apod.):  
sazba dohodnutá ve výši: 100,-Kč za 1m<sup>2</sup>/rok  
  
roční náklad: 2 180,-Kč  
  
čtvrtletní úhrada: 545,-Kč

**Celkový roční náklad činí 7 196,-Kč**

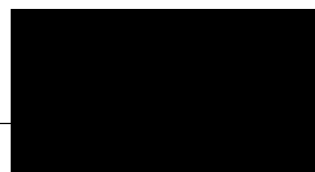
**Celková čtvrtletní úhrada záloh činí 1 799,-Kč**

V Plzni dne 29.12.2016

V Domažlicích dne 30.12.2016



Pronajímatel:



Družstvo pro kontrolu užitkovosti v ČR

Benešovská 123  
252 09 Hradištko  
DIČ: CZ04462084  
[www.dku.cz](http://www.dku.cz)

