



6796/HHB/2014-HHBH
Č.j.: UZSVM/HHB/6956/2014-HHBH

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,
zastoupená Ing. Milanem Málkem, ředitelem odboru Odloučené pracoviště Havlíčkův Brod,
na základě Příkazu č. 6/2014, v účinném znění
IČ: 69797111

XX

(dále jen „pronajímatel“)

a

Tomáš Málek, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

trvalý pobyt a bydliště: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

podnikající pod obchodním jménem Tomáš Málek, místo podnikání Švabinského 1808, 580 01
Havlíčkův Brod

IČ: 69847975

XX

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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 č. 2/2014

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:
 - a) pozemkem stavební parcela číslo 222/4, o výměře 127 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří
 - b) budovou bez čp/če, způsob využití garáž, postavenou na pozemku stavební parcela číslo 222/4 (dále jen „objekt garáží“)

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), které 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 uvedené v čl. I. odst. 1:

- denní místnost, soc. zařízení, kuchyňka o výměře 35,08 m²

tedy nebytové prostory o celkové výměře 35,08 m², umístěné v II. nadzemním podlaží objektu garáží a nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.

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

2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány jako kancelářské prostory včetně sociálního zázemí k činnosti, která je předmětem jeho podnikání, tj. poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály, reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení.
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 27.12.2005 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 **32 232,- Kč** ročně. Nájemné bylo stanoveno jako nájemné v místě a čase obvyklé.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. 19-7126511/0710, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši **8 058,- 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 **5041400342**.
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 a 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 1.1.2015 do 31.12.2016**.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (dále jen „služby“) zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu, ostraha objektu a ostatní související služby.
2. Vytápění pronajatých ploch a ohřev teplé užitkové vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel. Náklady s tím spojené bude nájemce nahrazovat podle skutečných nákladů, vyjádřených cenou odebraného zemního plynu, vynaloženou na 1 m² vytápěné plochy, přepočtených na nájemci pronajaté nebytové prostory, povýšené o podíl na vytápění společných prostor. Stejně bude účtován podíl na nákladech za revize a servisní prohlídky plynových kotlů a ohřívačů TUV.
3. Dodávku elektrické energie bude nájemci zajišťovat pronajímatel. Náklady s tím spojené bude nájemce nahrazovat podle skutečných nákladů za odběr elektřiny, vynaložených na 1 m² elektrifikovaných ploch, povýšené o podíl na nákladech za společné prostory. Stejně bude účtován podíl na nákladech za revize a servis elektrorozvodů.
4. Dodávku vody a odvod odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel a náklady s tím spojené budou nahrazovány podle skutečných nákladů, vyúčtovaných dodavatelem služby a stanovených na 1 osobu, přepočtených na počet osob v nájemci pronajatých prostorech. Srážková voda bude rozúčtována na 1 m² a přepočtena na užívané prostory povýšené o podíl společných prostor.
5. Odvoz a likvidaci tříděného odpadu bude nájemci zajišťovat pronajímatel a náklady s tím spojené budou nahrazovány podle skutečných nákladů, vyúčtovaných dodavatelem služby a stanovených na 1 osobu, přepočtených na počet osob v nájemci pronajatých prostorech. Při ukládání odpadu bude nájemce postupovat dle pokynů pronajímatele, stanovených pro třídění odpadu.
6. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat čtvrtletní zálohy v této výši:
 - a) Kč 2 400,- Kč čtvrtletně na náklady spojené s dodávkou plynu na vytápění
 - b) Kč 1 750,- Kč čtvrtletně na dodávku el. energie
 - c) Kč 200,- Kč čtvrtletně na dodávku vody, odvod odpadních a srážkových vod
 - d) Kč 50,- Kč čtvrtletně na odvoz a likvidaci odpadů

Celkem tedy **zálohy ve výši 4 400,- Kč čtvrtletně**.

Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše příslušné zálohy.

7. Čtvrtletní zálohy na služby jsou splatné bezhotovostně na výdajový účet pronajímatele, který je uveden v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, pod variabilním symbolem **5041400342**.
8. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
9. Písemné vyúčtování zálohových plateb spojených se zajišťováním služeb za období od 1.1. do 30.9. příslušného kalendářního roku zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 30.11. příslušného kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do 21 dnů po doručení vyúčtování na výdajový účet pronajímatele, na který jsou hrazeny zálohy na služby a který je uveden v záhlaví této smlouvy, případný přeplatek vrátí pronajímatel na účet nájemce do 21 dnů po odeslání vyúčtování nákladů. Písemné vyúčtování zálohových plateb spojených se zajišťováním služeb, uhrazených ve IV. čtvrtletí běžného kalendářního roku, bude provedeno nejpozději do 31. března následujícího roku.
10. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby spojené s užíváním pronajatých prostor nedosáhnou uhrazené zálohy 95 % výše skutečných nákladů, upraví se čtvrtletní zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Taktó upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Čtvrtletní zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené záloze, avšak úprava čtvrtletních záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, s tím, že rozdíl mezi výší čtvrtletních záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výší čtvrtletních záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší čtvrtletní zálohou následující po doručení oznámení.
11. Telekomunikační služby si bude nájemce řešit vlastním nákladem.
12. Úklid pronajatým prostor vymezených v příloze č. 1 si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
13. Ostatní služby a revize zde neuvedené, ale nutné pro zajištění chodu objektu budou hrazeny podle skutečných nákladů přepočtených na 1 m² plochy objektu.

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 vyplývající 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.

ČI. 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 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 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 zříditi 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. 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. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví, zejména havárie a živelné katastrofy. 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.

14. 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.
15. Nájemce je povinen sdělit počet osob užívajících pronajaté prostory ode dne účinnosti smlouvy a hlásit změny počtu osob užívajících pronajaté prostory, a to v případech, kdy se změní počet osob na dobu přesahující jeden měsíc.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. V takovém případě se závazky stran, vyplývající z této nájemní smlouvy, ruší ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci.
4. Užívá-li nájemce nebytové prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajaté nebytové 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. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází nebytový prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
6. 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.
7. 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.
8. V případech, uvedených v odst. 5. – 7. činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
9. 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 odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (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, 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, 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. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.1.2015.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.) a zákonem č. 219/2000 Sb.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení čl. III. odst. 6. tímto není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Hradci Králové dne

V Havlíčkově Brodě dne.....

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

pronajímatel

.....
Tomáš Málek

nájemce

Přílohy:

příloha č. 1 – půdorysný plánek II. n.p. objektu garáží

příloha č. 2 – celková výměra užívaných a společných prostor