

μ#6566/SBE/2016-SBEH@ (3

6566/SBE/2016-SBEH

Č.j.: UZSVM/SBE/6104/2016-SBEH

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná Mgr. Martin Hampl, ředitel odboru Odloučené pracoviště Beroun
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v platném znění
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Hana Levová,

trvalý pobyt

podnikající pod firmou Hana Levová

místo podnikání

IČ: 65395794

zapsaná v živnostenském rejstříku Městského úřadu Rakovník

bankovní spojení: č. účtu:

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (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 P R O S T O R U S L O U Ž Í C Í H O K P O D N I K Á N Í

č . j . U Z S V M / S B E / 6 1 0 4 / 2 0 1 6 - S B E H

Č I . I .

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek:

stavební parcela číslo: 3598, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,
součástí pozemku je stavba: Rakovník II, č.p. 2123, adminis., stavba stojí na pozemku
p.č.: St. 3598 zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území Rakovník, obec Rakovník,
v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrálním
pracovištěm Rakovník.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě bodu 14, čl. CXVII, části
stosedmnácté 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 nemovité věci se nacházejí prostory, které pronajímatel 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 budově uvedené v Čl. I. odst. 1., jejichž soupis je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy, nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu. Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat i společné prostory v administrativní budově specifikované v příloze č. 2, v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti - zajištění masérských, rekondičních a regeneračních služeb.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť je užívá na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. j. ÚZSVM/SRA/4134/2010-SRAH od 1.1.2011.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v příloze č. 1 této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **33.816,00 Kč ročně**.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 19-2220111/0710 vedeného ČNB Praha, Na Příkopě 28, Praha 1, a to ve čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Výše čtvrtletních splátek činí 8.454,00 Kč.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol, který mu bude sdělen dodatečně.
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 ujednaného čtvrtletního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok. 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 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 1.1.2017 do 31.12.2018.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nebytových prostor zejména dodávky elektrické energie, plynu, vody, odvoz a likvidace komunálního odpadu, odvod srážkové vody a další níže uvedené služby (dále jen „služby“). Smluvní strany se vzájemně dohodly, že služby bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce bude pronajímateli náklady s tím spojené nahrazovat, pokud nebude dále uvedeno jinak.
2. Pokud se týká telekomunikačních služeb, provoz individuálně připojených linek si nájemce bude zajišťovat sám na vlastní náklady. Při fyzické instalaci a případném odstranění vedení a součástí přenosových zařízení budou dodrženy veškeré předpisy s tím související a dojde-li při této činnosti k poškození administrativní budovy či přenechaných prostorů k užívání touto Smlouvou, je nájemce povinen tyto uvést do původního stavu. Úklid si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Přeúčtování nákladů je prováděno podle druhu služby dvěma způsoby.
 - I. V případech, kde rozhodujícím ukazatelem je počet osob využívajících danou službu, budou náhrady nákladů fakturovaných jednotlivými dodavateli účtovány podle došlých faktur včetně zálohových, a to v poměru celkového počtu osob užívajících nebytové prostory nájemcem k celkovému počtu osob v administrativní budově.

Takto budou rozúčtovány náklady spojené s

- a) dodávkou vody, odvodem odpadních vod
- b) odvozem a likvidací komunálního odpadu

Počet osob je stanoven platným rozhodnutím Regionální dislokační komise (dále jen „RDK“) pro administrativní budovu. Nájemce se zavazuje písemně hlásit změny počtu osob užívajících nebytové prostory, a to v případech, kdy se změní počet osob na dobu přesahující 3 měsíce. Přepočtení pro rozúčtování nákladů při ohlášení změny počtu osob dle předchozí věty bude pronajímatelem proveden v kalendářním měsíci, který následuje po obdržení ohlášení změny, a to na období, které je uvedenou změnou dotčeno.

V případě, že nájemce nesplní výše uvedený závazek, provede pronajímatel přepočtení v návaznosti na platné rozhodnutí RDK o změně počtu osob v administrativní budově.

- II. Pro služby závislé od velikosti užívaných ploch budou náhrady nákladů účtovány podle došlých faktur včetně zálohových, a to v poměru výměry ploch užívaných za dané období nájemcem k celkové výměře užívaných ploch administrativní budovy.

Celková výměra ploch užívaná nájemcem za dané období je stanovena v Příloze č. 1.

Jedná se o náklady na:

- c) dodávku plynu
- d) dodávku elektrické energie
- e) odvod srážkové vody
- f) ostrahu objektu
- g) servis, údržbu a revize společně využívané technologie v budově
- h) úklid společných prostor

4. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním shora uvedených služeb zašle pronajímatel nájemci nejpozději do 30 dnů po uhrazení dodavatelských faktur. Tyto vyúčtované náklady je povinen nájemce uhradit v termínu data splatnosti uvedeného na faktuře vystavené pronajímatelem.

5. Celková výměra nebytových prostor pronajatých nájemcem bude upravována v závislosti na změnách společných prostor v budově a v závislosti na výměře pronajatých nebytových prostor.
6. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
7. Neuhradí-li nájemce řádně a včas předepsanou částku za služby na základě této smlouvy, náleží pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platných právních předpisů.
8. Skončí-li nebo počne-li nájem nebytových prostor v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nákladů za služby spojených s nájmem nebytových prostor, a to za každý i započatý měsíc nájmu.

Čl. 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 zvláště 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. 3.), 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. 3.
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 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. 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.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. 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 případně další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.

5. Užívá-li nájemce nebytové prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebením 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.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází nebytový prostor odstraněna anebo přestavěna 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, návěstí 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 opotřebením. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

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 a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
3. 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.

4. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
5. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
8. Tato smlouva bude zveřejněna Úřadem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
9. Úřad zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Berouně dne

V Rakovníku dne

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

.....
Mgr. Martin Hampl
ředitel odboru
Odloučené pracoviště Beroun

.....
Hana Levová

Přílohy:
Příloha č.1. Nebytové prostory pronajaté Haně Levové
Příloha č. 2. Společné prostory

Nebytové prostory administrativní budovy čp. 2123 v Rakovníku pronajaté Haně LevovéPodlaží : 1.NP

1)	1.022 Masáže - ordinace	SPTJ	16,40 m ²
2)	1.023 Umývárna	1.023	2,50 m ²
3)	1.023b WC	1.023b	1,10 m ²

PODLAŽÍ 1.NP**CELKEM 20,00 m²****A) Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí celkem 20,00 m².****Základní rozměry :**Celková výměra administrativní budovy podle Paspportizace budov je **4.574,00 m²**.Celkový nespolečný nebytový prostor v budově činí : **3.947,02 m²**.Velikost společných prostor v budově činí : **626,98 m²** viz Příloha č.2.

Poměrná část společných prostor vzhledem k velikosti pronajatých prostor činí ke dni :

$$1.1.2017 \text{ pro Hanu Levovou } 20,00/39,4702 = 0,5067 = 0,51\% \times 626,98 = 319,75/100 =$$
3,1975 = 3,20 m².**B) Celková výměra užívaných ploch k rozúčtování nákladů na služby činí celkem****20,00 + 3,20 = 23,20 m².**

Společné prostory

Jedná se o prostory, které společně užívají subjekty v administrativní budově ÚZSVM, Na Sekyře čp. 2123 v Rakovníku nebo prostory s účelovým zařízením, které slouží všem subjektům v rozsahu nezbytném pro řádný chod nebytových pronajatých prostorů.

podlaží : 1.PP

1) chodba	0.002	SPT chod.sut/a	11,84 m ²
2) chodba	0.002a	SPT chod.sut/b	2,65 m ²
3) chodba	0.023	SPT chod.sut/c	51,79 m ²
4) schodiště	0.023a	SPT schod.	17,30 m ²
5) výtah	0.044	0.044	4,20 m ²
		součet	87,78 m²

podlaží : 1.NP

1) schodiště	1.017	1.017	17,10 m ²
2) chodba	1.019	SPT chodba/1a	90,65 m ²
3) vestibul	1.020	SPT vestibul	39,12 m ²
4) chodba	1.026	SPT chodba/1b	123,20 m ²
5) chodba	1.028	SPT chodba/1c	74,90 m ²
6) výtahová šachta	1.032	1.032	4,20 m ²
		součet	349,17 m²

podlaží : 2.NP

1) chodba+schodiště	2.028	2.028	20,05 m ²
2) výtah	2.031	2.031	4,20 m ²
		součet	24,25 m²

podlaží : 3.NP

1) chodba	3.001	SPT chod/3	77,74 m ²
2) schodiště	3.021	SPT schodiště/3	17,40 m ²
2) výtahová šachta	3.025	3.025	4,20 m ²
		součet	99,34 m²

podlaží : 4.NP

1) chodba+schodiště	4.012	SPT schodiště/4	23,39 m ²
2) výtahová šachta	4.026	4.026	4,20 m ²
		součet	27,59 m²

podlaží : 5.NP

1) chodba	5.001	SPT chod/5	32,04 m ²
2) schodiště	5.006	SPT schodiště/5	6,81 m ²
		součet	38,85 m²

Celková výměra společných ploch činí **626,98 m²**