



11530/PDO/2019-PDOH
Čj.: UZSVM/PDO/10361/2019-PDOH

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2- Nové Město
za kterou právně jedná Mgr. Ing. Soňa Brody, ředitelka odboru Odloučeného pracoviště
Domažlice, Paroubkova 228, 344 01 Domažlice
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v platném znění
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Josef Klesa, nar. 6.10.1967

trvalý pobyt: Na Terasé 1889, 347 01 Tachov
podnikající pod jménem a příjmením : Josef Klesa dle živnostenského oprávnění, evidovaná
v živnostenském rejstříku vedeném Městským úřadem v Tachově, nezapsaná v obchodním
rejstříku

místo podnikání: Na Terasé 1889, 347 01 Tachov

IČO: 11365935

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č. účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx

(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 PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě zákona č. 320/2002 Sb., a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb., příslušný hospodařit s níže uvedenými nemovitými věcmi:

Pozemek:

Parcela číslo: 2495/1 druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území Tachov, obec Tachov, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Tachov. Součástí pozemku je budova č. p. 1326, stavba občanského vybavení.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě zákona č. 320/2002 Sb., příslušný s nemovitými věcmi 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 podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb., dne 21.2.2019, pod č.j. UZSVM/PDO/68/2019-PDOM 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 prostor v budově uvedené v Čl. I. odst. 1:

Nebytový prostor v I. nadzemním podlaží

Kancelář č. 20 o výměře 26,00 m².

Podíl užívaných společných prostor budovy činí 8,08 m².

Celková užívaná plocha k vyúčtování medií činí 34,08 m² pro 2 osoby, nájemce jej do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplaty.

Při užívání pronajatého prostoru může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: vstupní halu, chodbu, WC, schodiště v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatého prostoru, podíl z těchto prostor je uveden ve výpočtovém listu, který je přílohou č. 1.

3. Shora uvedený prostor bude nájemcem užíván za účelem jeho podnikatelské činnosti:
 - silniční a motorová doprava
 - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého prostoru dobře znám, neboť si ho prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a že je pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly kterých je třeba při užívání pronajatého prostoru zachovávat, zejména s návody a technickými normami.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajatý prostor uvedený v Čl. II., této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši 3.964,74 Kč čtvrtletně, jako nájemné v místě a čase obvyklé dle výpočtového listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. xxxxxxxxx, a to: čtvrtletně, vždy do patnáctého dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 3101300071.
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 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, 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 a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

ČI. IV.

Nájem se ujednává na dobu od **1. 1. 2020 do 31. 12. 2025**.

ČI. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru, (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.
2. Úklid pronajatého prostoru **si nájemce bude zajišťovat sám** vlastním nákladem.
3. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch nájemci pronajatého prostoru, včetně užívaných ploch společných prostor k celkové výměře všech vytápěných ploch budovy.
4. Elektrickou energii **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatého prostoru, včetně užívaných ploch společných prostor k celkové výměře všech elektrizovaných ploch budovy.
5. Náklady spojené se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli hradit na základě vystavených faktur dle skutečné spotřeby z předchozího zúčtovacího období. Seznam služeb, bankovní spojení, variabilní symbol a způsob jejich výpočtu je uveden ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Dojde-li k jakékoli změně, sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci zasláním nového výpočtového listu s uvedením data platnosti.
6. Nájemce má povinnost hlásit změny počtu osob užívajících nebytové prostory, v případech, kdy se změní počet osob na dobu přesahující 3 měsíce.

ČI. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatém prostoru, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatého 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 prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení

písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatého prostoru provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatého prostoru.

2. Provede-li nájemce změny na pronajatém prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajatý 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 prostor k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajatý prostor udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatého prostoru po dobu trvání nájmu.
4. Pronajatý prostor je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 2), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebením. Pronajatý 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 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 pronajatému prostoru 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 pronajatého 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 prostoru nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatém prostoru kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého prostoru, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních skel a také náklady na opravy poškození pronajatého prostoru, které sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatého prostoru na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatého prostoru, 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 pronajatý prostor.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatého prostoru i návštěvám nájemce.

ČI. 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. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. 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 pronajatého prostoru končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatém prostoru nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajatý nebytový prostor neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitost 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 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 prostoru.
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 pronajatý prostor řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatého prostoru bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (nedoplatky) za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatý prostor včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostoru. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. XI

1. 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 (zákon o registru smluv).
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., o registru smluv, 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. 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.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

10. Tato smlouva je vyhotovena v dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

11. Nedílnou součástí této smlouvy je :
příloha č. 1 – výpočtový list

V Domažlicích dne

V Tachově dne

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

.....
Mgr. Ing. Soňa Brody
ředitelka odboru OP Domažlice

.....
Josef Klesa
nájemce