

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a 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.“) (dále jen „smlouva“)

Článek I. Smluvní strany

Česká republika - Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 – Nové Město
zastoupená: Mgr. Ing. Radanou Nedvědovou, ředitelem Sekce ekonomiky
IČ: 72080043
DIČ: CZ72080043
bank. spojení: Česká národní banka, pobočka Praha,
číslo účtu: [redacted] k úhradě nájemného
[redacted] k úhradě služeb

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

a

Blanka Sobotková

bytem: [redacted]
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v OR
IČ: 13036661
DIČ: CZ505112128
bank. spojení: [redacted]

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

Článek II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je podle zákona č. 219/2000 Sb. příslušný hospodařit s pozemkem parc.č. 393, jehož součástí je stavba č.p./č.e. 98/4 na adrese nám. Svobody 98/4 v Brně ve vlastnictví České republiky (dále jen „budova“), vše zapsané na listu vlastnictví č. 393 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, pro katastrální území Město Brno a obec Brno.
Budova je chráněnou kulturní památkou.

2. Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání nebytový obchodní prostor v prvním nadzemním podlaží a suterénu budovy specifikované v článku I. odst. 1. smlouvy o celkové výměře 107,32 m² v členění:

I. nadzemní podlaží:	
- přízemí	29,80 m ²
- galerie	29,37 m ²
<u>suterén</u>	<u>48,15 m²</u>
celkem	107,32 m²

(dále jen „předmět nájmu“).

Umístění předmětu nájmu je vyznačeno v plánu budovy, který tvoří přílohu č. 1 smlouvy.

3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám z doby před uzavřením této smlouvy, kdy předmět nájmu užíval na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 27. 10. 1994 ve znění dodatků č. 1 – 25, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a že jej za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá.
4. Ačkoliv předmět nájmu nájemce již převzal a užívá, bude o předání a převzetí předmětu nájmu sepsán písemný předávací protokol.
5. Správu budovy vykonává pronajímatel.

Článek III. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rámci svého předmětu podnikání jako prodejnu antikvariátu.
2. Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí souhlas pronajímatele. Nedodržení tohoto ustanovení je považováno za podstatné porušení smlouvy s možností odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

Článek IV. Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši:

přízemí	6.277,80 Kč/m ² /rok, tj.	187.078,40 Kč/rok
galerie	2.511,50 Kč/m ² /rok, tj.	76.762,80 Kč/rok
<u>suterén</u>	<u>1.882,60 Kč/m²/rok, tj.</u>	<u>90.647,20 Kč/rok</u>
celkem rok		351.488,40 Kč
čtvrtletně		87.872,10 Kč

2. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH.
3. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce užíval předmět nájmu v době před uzavřením této smlouvy, je pronajímatel oprávněn v roce 2017 navýšit formou dodatku nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným kompetentním orgánem, a to zpětně k 1. 1. 2017. Souhlas s uzavřením dodatku nebude bez závažného důvodu nájemcem odepřen.
4. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jejichž výčet je uveden v následujícím článku smlouvy a které jsou hrazeny samostatně.

Článek V. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku vody (vodné a stočné) a odvoz odpadu.
2. Náklady na dodávku vody (vodné a stočné) a odvoz odpadu budou nájemcem hrazeny paušální částkou, jejíž výše je stanovena dohodou smluvních stran na základě skutečných nákladů předchozího roku. Cena za odběr vody bude stanovena na základě odečtů z podružného měřidla instalovaného v předmětu nájmu v návaznosti na cenu účtovanou dodavatelem, cena za odvoz odpadu bude stanovena poměrnou částí z celkových nákladů na budovu dle užívané plochy.
3. Výše paušálních plateb je stanovena následovně:

<u>nákladová položka</u>	<u>Kč/rok bez DPH</u>	<u>čtvrtletní platba bez DPH</u>
odvoz odpadu	1.800,00	450,00
vodné, stočné	1.650,00	412,50
celkem	3.450,00 Kč bez DPH	862,50 Kč bez DPH

4. K cenám služeb bude při fakturaci připočtena DPH ve výši dle platných právních předpisů. Pronajímatel bude fakturovat sazbu DPH platnou v den zdanitelného plnění.
5. Pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností k 1. 4. příslušného kalendářního roku změnit formou písemného dodatku ke smlouvě výši paušálních plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to v návaznosti na skutečně vynaložené náklady předchozího roku. Souhlas s uzavřením dodatku nebude bez závažného důvodu nájemcem odepřen.

Článek VI. Platební podmínky

1. Nájemné a úhrady za služby jsou splatné čtvrtletně ve výši uvedené v článku IV. odst. 1. smlouvy a v článku V. odst. 3. smlouvy, a to na základě samostatných daňových dokladů – faktur vystavených pronajímatelem nejpozději do 15. kalendářního dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí.
2. Splatnost daňových dokladů - faktur je 14 dnů ode dne jejich doručení nájemci na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení daňový doklad - fakturu, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Pronajímatel podle povahy nesprávnosti daňový doklad - fakturu opraví nebo nově vyhotoví. Do doby doručení doplněného či opraveného daňového dokladu - faktury není nájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení doplněného či opraveného daňového dokladu - faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti v délce 14 dnů ode dne doručení nájemci.
4. Při prodlení nájemce s úhradou daňových dokladů - faktur je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Článek VII. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel:

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, zavazuje se v tomto stavu jej po dobu trvání nájemního vztahu udržovat a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s umístěním zabezpečovacího zařízení, které nájemce instaloval na vlastní náklad v předmětu nájmu v době, kdy jej užíval před uzavřením této smlouvy. Umístění jiného zabezpečovacího zařízení podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele. Uvedená zařízení instaluje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájemního vztahu vlastním nákladem odstranit.
3. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s umístěním označení osoby nájemce na plášti budovy, které nájemce instaloval na vlastní náklad v době, kdy užíval předmět nájmu před uzavřením této smlouvy. Umístění jiného reklamního označení nájemce podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele. Označení osoby nájemce instaluje nájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení nájemního vztahu vlastním nákladem odstranit.
4. Pronajímatel (jím pověřená osoba) je oprávněn vstoupit za trvání nájemního vztahu do předmětu nájmu pouze za účasti osoby pověřené nájemcem v termínu a čase

stanoveném po vzájemné dohodě smluvních stran za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a stavu předmětu nájmu.

5. Pronajímatel je povinen odstranit v co nejkratší době od nahlášení nájemcem vady předmětu nájmu, které je povinen dle odst. 12. tohoto článku odstranit, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se pronajímatel zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s nájemcem v každém jednotlivém případě.
6. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádně a včas dodávku služeb s nájmem spojených specifikovaných v článku V. odst. 1. smlouvy, a to dodávku vody a odvoz odpadu. Pronajímatel neodpovídá nájemci za poruchy v dodávkách energií od dodavatelů.
7. Pronajímatel neodpovídá nájemci za hodnoty vnesené nájemcem, jeho zaměstnanci a zákazníci do předmětu nájmu.

Nájemce:

8. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.
9. Nájemce je povinen dodržovat platný Provozní řád budovy a seznámit s ním své zaměstnance. Nájemce a jeho zaměstnanci odpovídají za provozovanou činnost ve smyslu dodržování platných právních předpisů týkajících se životního prostředí, hygienických předpisů, požárních předpisů a předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v předmětu nájmu.
10. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody způsobené na předmětu nájmu, v budově i na budově pronajímatele svou provozní činností, nedodržováním platných právních předpisů nebo jednáním svých zaměstnanců, zákazníků nebo třetích osob zajišťujících pro nájemce jiné služby. Škodou na předmětu nájmu se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou. Náklady na opravy předmětu nájmu a budovy, které způsobil nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo třetí osoby, které pro nájemce zajišťují jiné služby, hradí a zajišťuje nájemce, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Nájemce je povinen jakékoliv škody na předmětu nájmu nebo budově neprodleně oznámit pronajímateli.
11. Nájemce se zavazuje neznečišťovat svou činností odpadní vody, životní prostředí a okolí budovy. Nájemce se zavazuje dodržovat pronajímatelem stanovený režim odpadového hospodářství.
12. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu provádět na vlastní náklad opravy a údržbu předmětu nájmu, vyjma oprav stavebně technického charakteru, které znemožňují užívání předmětu nájmu k účelu sjednanému smlouvou a které je povinen odstranit pronajímatel.
13. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel dle odst. 12. tohoto článku. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, které nebyly včas pronajímateli oznámeny.

Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provádění oprav předmětu nájmu.

14. Nájemce je povinen po podané výpovědi nebo tři měsíce před zánikem práva užívání předmětu nájmu umožnit zájemci o užívání předmětu nájmu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jím pověřené osoby.
15. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část k užívání jiné osobě. Nedodržení tohoto ustanovení je považováno za podstatné porušení smlouvy s možností odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
16. Nájemce se zavazuje mít po dobu trvání nájemního vztahu platnou pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škody způsobené při výkonu podnikatelské činnosti, případně pojištění odpovědnosti z veškeré jeho provozní činnosti.

Článek VIII. Změny předmětu nájmu

1. Změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením změn předmětu nájmu se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění změn předmětu nájmu a náhradu nákladů spojených s těmito změnami.
2. Provede-li nájemce změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je povinen na žádost pronajímatele uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu, tj. provedené změny odstranit. Hrozí-li v důsledku prováděných změn pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek IX. Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen i před uplynutím doby uvedené v odst. 1. tohoto článku:
 - A. Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu.
 - B. Písemnou výpovědí z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - C. Bez výpovědní doby:
Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu i bez výpovědní doby v případě:

- a) nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem,
- b) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného trvajícím déle jak jeden měsíc,
- c) nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvedl na jeho žádost předmět nájmu do původního stavu.

Výpovědi musí předcházet výzva, kterou pronajímatel vyzve nájemce ke sjednání nápravy a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Výzva musí obsahovat upozornění na možnost výpovědi v případě jejího neuposlechnutí. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být doručena nájemci.

Hrozí-li však v případě uvedeném v písm. a) vážné nebezpečí prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval ke sjednání nápravy.

D. Písemným odstoupením od smlouvy v případě:

- a) stanoví-li tak tato smlouva z důvodů sjednaných v článku III. odst. 1., VII. odst. 16. a článku VIII. odst. 2. smlouvy,
- b) stanoví-li tak zákon.

Odstoupení od smlouvy musí být učiněno v písemné formě a musí obsahovat důvody odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

3. Smluvní strany sjednaly, že v případě ukončení nájemního vztahu ze strany pronajímatele, nevzniká nájemci právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
4. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to na základě písemného předávacího protokolu potvrzeného oběma smluvními stranami, ve kterém bude uveden zejména stav předmětu nájmu a případné závady.
5. V případě, že nájemní vztah skončil výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením od smlouvy, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu do 5ti kalendářních dnů ode dne doručení takové výpovědi nebo odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
6. Pokud nájemce nepředá předmět nájmu pronajímateli ke dni zániku nájemního vztahu a v řádném stavu a je tedy v prodlení s řádným předáním, pronajímateli vzniká právo požadovat po nájemci za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,5 % z celkového ročního nájemného sjednaného pro kalendářní rok, ve kterém tento nájemní vztah skončí.
Do dne vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli je nájemce rovněž povinen hradit pronajímateli nájemné a náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši a za stejných podmínek jak by je byl povinen hradit, kdyby tento nájemní vztah trval.

**Článek X.
Závěrečná ustanovení**

1. V ostatních záležitostech smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zejména ujednáními o nájmu upravenými zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dále zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
2. Veškeré změny a dodatky smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
3. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinná nebo neplatná ustanovení smlouvy ustanovením novým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Do té doby se smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
5. Nájemce uzavřením smlouvy souhlasí s uveřejněním smlouvy, včetně jejich příloh a dodatků ve veřejném registru smluv.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zápisu smlouvy ve veřejném registru smluv.
7. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení.
8. Nedílnou součástí smlouvy je: Příloha č. 1 - plán budovy

V Praze dne 20.12.2016

V Brně dne 19.12.2016

Pronajímatel:
Česká republika - Generální finanční
ředitelství

Nájemce:
Blanka Sobotková



Mgr. Ing. Raďana Nedvěďová
ředitel Sekce ekonomiky



Blanka Sobotková