

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání č. 261-2020-11141**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), a

v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím

vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č.

219/2000Sb.“)

mezi stranami:

**Česká republika - Ministerstvo zemědělství**

se sídlem Těšnov 65/17, Nové Město, 110 00 Praha 1,

za kterou právně jedná Mgr. Pavel Brokeš, ředitel odboru vnitřní správy, na základě

organizačního řádu MZe v platném znění

IČ: 00020478

DIČ: CZ00020478 (v postavení výkonu samostatné ekonomické činnosti, osoba povinná

k dani, s odkazem na § 5 odst. 1 a 2 a plátce dle § 6 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z

přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů)

bankovní spojení: ČNB Praha 1

číslo účtu: ……………………..nájem

……………………. služby

Kontaktní osoba: Jindra Šilhavá, referent ORSB

se sídlem: Pod Hájem 324, 267 01 Králův Dvůr

Tel: +420 725 457 050

e-mail: jindra.silhava@mze.cz

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

a

**Mgr. Monika Drábková**

se sídlem Poštovní 4, 261 01 Příbram V - Zdaboř

zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č.14830

IČ: 71480501

DIČ: ………………………………….

bankovní spojení: ……………………..

číslo účtu: ……………………………..

Tel: …………………………………….

e-mail: ………………………………….

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

(a oba společně **„smluvní strany“**)

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

Tato smlouva je uzavírána v souladu se zákonem č 219/2000 Sb. a je jí pronajímán dočasně

nepotřebný majetek ve vlastnictví České republiky s příslušností hospodařit Ministerstva

zemědělství.

**Článek II.**

**Předmět nájmu**

1) Česká republika je vlastníkem a Ministerstvo zemědělství je příslušné hospodařit

s pozemkem p.č. 4425/25, jehož součástí je budova č.p. 4425/25 v k.ú. Příbram, zapsaným na LV č. 4243, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram na adrese Poštovní 4, 261 01 Příbram V - Zdaboř.

Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla na základě kupní smlouvy V-5883/2001-211.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplatu nájemci k dočasnému užívání nebytové

prostory v budově č.p. 4 (dále jen *„*Budova*“)*. Nájemní právo vzniklé touto smlouvou je

možné zapsat do veřejného seznamu pouze na návrh pronajímatele nebo s jeho souhlasem.

2) Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou nebytové prostory v Budově o

**celkové výměře 36,00 m²** (dále také jen **„pronajímané prostory“**).

3) Přesný popis předmětu nájmu, umístění a výměry podlahové plochy jsou uvedeny

v **Příloze č. 1**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání a nájemce

se zavazuje platit za to sjednané nájemné a služby v souladu s článkem V. a VI. Této smlouvy.

4) Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání. Nájemce se

detailně seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přejímá do svého užívání.

**Článek III.**

**Účel nájmu**

1) Nájemce bude pronajaté prostory využívat k provozování živnosti jako samostatný advokát. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu sloužící podnikání pouze pro tento účel.

2) Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické požadavky potřebné pro stanovený účel

nájmu na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonné a smluvně

přípustné účely.

3) Případná změna účelu užívání předmětu nájmu nebo předmětu podnikání nájemce

v předmětu nájmu musí být předem projednána a písemně schválena pronajímatelem, a to i

v případě, že by se mělo jednat jen o nepodstatnou změnu ve smyslu § 2304 odst. 2

občanského zákoníku.

4) Pronajímatel se zavazuje přenechat pronajímané prostory nájemci tak, aby je mohl užívat

k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat je v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu

užívání, pro které byly pronajaty a zajistit nájemci jeho nerušené užívání po dobu nájmu.

5) Nájemce se zavazuje, že bude pronajímané prostory užívat pro vlastní potřebu

odpovídajícím způsobem, a to výlučně jako prostory kancelářské.

6) Nájemce se zavazuje, že nebude předmět nájmu užívat k jiným účelům, než ke kterým je

dle této smlouvy určen. Porušení tohoto závazku zakládá právo pronajímatele odstoupit od

této smlouvy.

7) Nájemce je oprávněn umístit v předmětu nájmu své sídlo zapisované do seznamu advokátů vedených Českou advokátskou komorou.

**Článek IV.**

**Doba trvání nájmu**

1) Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou od 1.4.2020 do 31.3.2024.**

2) Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují na základě vzájemné dohody, že pro tento

nájemní vztah vylučují platnost ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku

o automatickém obnovování nájemní smlouvy po ukončení smluvně dohodnuté doby nájmu;

pokud by proto nájemce užíval předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by

jej ani nevyzval do jednoho měsíce k odevzdání předmětu nájmu, nemůže za žádných

okolností platit, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně.

**Článek V.**

**Nájemné**

1) Nájemné za předmět nájmu činí **Kč 1.000,-bez DPH za 1 m²/rok tj. 36.000,- Kč bez DPH**

**ročně**. Nájemné je stanoveno po dohodě smluvních stran nejméně ve výši v místě obvyklé v

době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných

nebytových prostor za obdobných podmínek.

V souladu s ustanovením § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění

pozdějších předpisů, je nájem nemovité věci osvobozen od DPH.

2) Nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě faktur vystavených pronajímatelem

s náležitostmi daňového dokladu dle zákona č.563/1991Sb., o účetnictví a zákona **č.**

235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Lhůta splatnosti

faktury je 21 kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci. Úhradu plateb za nájem

provede nájemce na účet pronajímatele vedený u ČNB Praha 1, **č.ú……………………**

Nájemné za období kratší než kalendářní čtvrtletí (měsíc) činí alikvótní část čtvrtletního

(měsíčního) nájemného.

3) Na začátku každého roku nájmu počínaje rokem 2021 bude upraveno nájemné podle

průměrné roční míry inflace, vyjádřené indexem růstu spotřebitelských cen za předcházející

rok, zveřejněné Českým statistickým úřadem, s účinností od 1. ledna příslušného

kalendářního roku. Zvýšení bude realizováno jednostranným písemným oznámením

pronajímatele nájemci.

4) Pro případ nových nebo zvýšených daňových, odvodových nebo poplatkových povinností

stanovených nebo vyměřených pronajímateli v souvislosti se správou budovy je pronajímatel

oprávněn zvýšit sjednané nájemné od 1. dne následujícího kalendářního čtvrtletí o částku

odpovídající poměru roční výše těchto povinností a rozsahu nájemcem užívaných ploch.

5) V případě prodlení s platbou nájemného uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné

částky i úrok z prodlení za každý i započatý den prodlení, jehož výše je stanovena

příslušným nařízením vlády, kterým se stanoví výše úroků z prodlení v souladu s ust. § 1970

občanského zákoníku.

**Článek VI.**

**Služby**

1) Úhrada za služby, poskytované v souvislosti s užíváním pronajímaných prostor (ústřední

vytápění, elektrická energie, úklid, ostatní služby) je stanovena ve výši, která bude odpovídat podílu nájemce na skutečných nákladech zjištěných z faktur bez DPH od prvotních dodavatelů a příslušné sazby DPH.

2) Podíl uživatele na platbách za vodné a stočné, za likvidaci odpadu a poskytování hygienických prostředků bude stanoven podílem počtu umístěných osob (zaměstnanců) uživatele na celkovém počtu osob dislokovaných v budově.

3)Tyto služby budou nájemcem hrazeny měsíčně za předcházející období na základě

faktury vystavené pronajímatelem s náležitostmi daňového dokladu dle zákona č. 563/1991

Sb., o účetnictví a zákona 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších

předpisů. Lhůta splatnosti faktury je 21 kalendářních dnů ode dne jejího doručení nájemci.

Úhradu plateb za služby provede nájemce na účet pronajímatele vedený u ČNB Praha 1,

**č.ú. ………………….**

4) V případě prodlení s platbou za služby uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné částky

i úrok z prodlení za každý i započatý den prodlení, jehož výše je stanovena příslušným

nařízením vlády, kterým se stanoví výše úroků z prodlení v souladu s ust. § 1970

občanského zákoníku.

**Článek VII.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1) Nájemce se zavazuje platit za pronajatý předmět nájmu sjednané nájemné ve výši,

způsobem a v termínech uvedených v článku V. této smlouvy, jakož i hradit v souladu

s článkem VI. této smlouvy náklady služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

2) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu a k účelu dle této smlouvy, a to po

celou dobu nájemního vztahu. Bude užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v souladu

s právními předpisy a touto smlouvou, zejména chránit předmět nájmu před poškozením,

zničením nebo nepřiměřeným opotřebením.

3) Nájemce bude provádět nezbytné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu po celou dobu

nájmu na vlastní náklady. Tím se rozumí zejména malování, výměny žárovek a zářivek,

opravy dveřních zámků, opravy rozbitých oken a další práce obdobného charakteru dle

obecných zvyklostí spojených s užíváním nebytových prostor.

4) Pronajímatel odpovídá za údržbu a opravy pronajímaných prostor, s výjimkou běžné

údržby a oprav podle odst. 3) tohoto článku, pokud škodu nezpůsobí nájemce, kdy v

takovém případě její náprava bude provedena na náklady nájemce. Nájemce odpovídá

pronajímateli za veškeré škody, které mu způsobí svou činností na předmětu nájmu.

5) Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a oprav, nájemce je

povinen bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit prostřednictvím místně

příslušného zaměstnance správy budov pronajímateli potřebu příslušných oprav, které má

provést pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu

tím způsobenou a nemá práva, která by mu jinak příslušela pro nemožnost nebo omezenou

možnost užívat předmět nájmu pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny, dle §

2208 občanského zákoníku (tj. zejména nemá právo na přiměřenou slevu z nájemného,

právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na provedení opravy, právo na

prominutí nájemného a právo na výpověď nájmu bez výpovědní doby).

6) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s jeho určením a nebude předmět

nájmu užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byl užíván pro jakékoli rušivé nebo nezákonné

účely, nájemce se zdrží obtěžování třetích osob nad míru přiměřenou poměrům hlukem,

zářením, pachy nebo vibracemi způsobenými nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami,

které vstoupily do pronajatých prostor.

7) Nájemce se zavazuje zajistit u svých zaměstnanců dodržování obecně závazných

Právních předpisů a vnitroresortních předpisů pronajímatele v oblasti ochrany a ostrahy majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, sjednaných provozních pravidel a spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku a zdraví. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.

8) Úpravy předmětu nájmu může nájemce provést pouze s předchozím písemným

souhlasem pronajímatele. Úpravu předmětu nájmu provádí nájemce vždy na svůj náklad.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez

nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Budovy, přecházejí upevněním nebo

vložením do vlastnictví pronajímatele.

9) Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nikým nerušený výkon jeho práva nájmu a

umožnit mu opravy a údržbu předmětu nájmu v předem písemně schváleném rozsahu,

pokud pronajímatel tuto povinnost nesplní z důvodů způsobených vyšší mocí, případně

z jiných důvodů pronajímatelem neovlivnitelných, nemá nájemce právo na slevu na

nájemném nebo na náhradu škody.

10) Pronajímatel je povinen informovat nájemce o jakýchkoli stavebních či jiných zásazích

v Budově, které by se mohly dotknout nebo omezit nájemce.

11) Zřízení užívacího práva nebo užívání předmětu nájmu jiným subjektem je vyloučeno.

12) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu

s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v termínu a čase stanoveném po vzájemné

dohodě za účelem kontroly dodržování této smlouvy nebo běžné údržby. Pronajímatel nebo

jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu bez osoby pověřené

nájemcem pouze v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, kdy se dá

předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen

bez zbytečného prodlení vyrozumět nájemce, se sdělením důvodu vstupu do objektu.

13) Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro

provedení oprav a ostatní údržby předmětu nájmu, k němuž je povinen pronajímatel.

14) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej

pronajímateli nebo jeho pověřenému zástupci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k

běžnému opotřebení a případným úpravám ošetřeným ve smlouvě nebo písemném souhlasu

pronajímatele. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran,

jehož součástí bude stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí předmětu nájmu

a soupis případných škod způsobených na předmětu nájmu nájemcem. V průběhu jednoho

kalendářního měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit dalším zájemcům

o pronajmutí prohlídku předmětu nájmu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce.

15) Nájemce bere na vědomí, že Budova, ve které se nachází pronajímané prostory, není

pojištěna. Z tohoto důvodu neodpovídá pronajímatel za škody na majetku nájemce, které

nastanou v důsledku nezaviněných škodních událostí v pronajímaných prostorách.

16) Nájemce i pronajímatel se zavazují k povinnosti mlčenlivosti a ochrany neveřejných

informací získaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

**Článek VIII.**

**Skončení nájmu**

1) Nájemní vztah dle této smlouvy skončí, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, pouze:

a) **uplynutím doby, na kterou byl sjednán,**

b) **písemnou dohodou smluvních stran; platnost nájemní smlouvy zanikne**

**v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,**

c) **výpovědí pronajímatele nebo nájemce i před uplynutím ujednané doby**

**z následujících sjednaných důvodů:**

a. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,

b. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání

předmětu nájmu,

c. nájemce změnil v objektu předmět podnikání bez předchozího souhlasu

pronajímatele,

d. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu

sloužící podnikání určen,

e. objekt přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž

byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,

f. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci,

g. výpovědí pronajímatele nebo nájemce i bez udání důvodů, v tříměsíční

výpovědní lhůtě.

d) **výpovědí pronajímatele i před uplynutím ujednané doby z následujících**

**sjednaných důvodů:**

a. nezaplatí-li nájemce nájemné nebo služby ani do splatnosti příští splátky

nájemného nebo služeb,

b. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání jinému subjektu,

c. jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti nebo přestane plnit dojednané

podmínky,

d. jestliže nájemce podstatným způsobem poruší povinnost, kterou na sebe vzal dle

této smlouvy a nesjedná nápravu do doby, kdy byl k tomu pronajímatelem

vyzván.

2) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z následujících důvodů:

a) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, a tyto nesplní ani v přiměřené dodatečné

lhůtě, stanovené mu písemně pronajímatelem,

b) nájemce zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti, a tím působí značnou

újmu druhé smluvní straně,

c) přes doručenou písemnou výzvu užívá nájemce předmět nájmu takovým způsobem,

že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem.

3) Speciální výpovědní důvod a odstoupení od smlouvy dle § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000

Sb.:

Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto smlouvu výpovědí s výpovědní lhůtou třicet dnů od

doručení výpovědi nájemci nebo okamžitým odstoupením od smlouvy, pokud pronajímateli

vznikne potřeba předmět nájmu nebo jeho část využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů

v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti či jinak přestanou být plněny

podmínky dle § 27 odst. 1 zákona č 219/2000 Sb. pro přenechání předmětu nájmu do

užívání nájemce. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany

pronajímatele uplatňovat vůči pronajímateli jakoukoliv náhradu škody či jiné nároky.

4) Neuposlechne-li nájemce výzvy k zaplacení nájemného a služeb ani do splatnosti příštího

nájemného nebo služeb podle odstavce 1. písm. d)a. tohoto článku smlouvy, má

pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

5) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce

následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní

straně.

6) Výpověď musí být odůvodněna, vyjma odst. 1) písm. c)g. tohoto článku smlouvy; to

neplatí, má-li smluvní strana na základě ustanovení občanského zákoníku nebo této smlouvy

právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

7) Na základě dohody smluvních stran není strana, která nájem vypoví, povinna poskytnout

druhé straně přiměřené odstupné. Je vyloučeno použití § 2315 občanského zákoníku.

8) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce

pronajímateli v den skončení nájmu předmět nájmu až do dne, kdy jej nájemce pronajímateli

skutečně odevzdá.

9) Pokud nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá předmět nájmu

pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn učinit po

písemném upozornění nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení objektu, a to na náklady

nájemce. V takovém případě pronajímatel nejprve nájemce písemně vyzve k vyklizení

objektu v náhradním termínu. Pokud nájemce ani v tomto náhradním termínu objekt sám

nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá, je pronajímatel oprávněn po překonání zámku

objekt sám vyklidit a movité věci nájemce umístit po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném

prostoru, to vše na náklady nájemce. Za každý den prodlení s vyklizením objektu zaplatí

nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Ustanovení tohoto článku smlouvy

však neplatí, pokud pronajímatel svým jednáním předání zmaří nebo odmítne nebo

neposkytne k němu dostatečnou součinnost.

**Článek IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami

a sjednává se s účinností od **1.4.2020**, za předpokladu, že smlouva bude neprodleně po

jejím podpisu, nejpozději dnem 1.4.2020 zveřejněna v registru smluv v souladu s odst. 6)

tohoto článku smlouvy.

2) Smlouvu lze měnit pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými

oprávněnými zástupci pronajímatele a nájemce.

3) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři stejnopisy

a nájemce jeden stejnopis.

4) Smluvní strany prohlašují, že se s touto smlouvou seznámily a na důkaz své svobodné

a určité vůle ji níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.

5) Smluvní strany se dohodly, že za vzájemnou doručovací adresu považují adresu

uvedenou v záhlaví této smlouvy s tím, že nájemce jakoukoli změnu uvedenou v záhlaví této

smlouvy neprodleně a prokazatelně oznámí kontaktní osobě pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy.

6)Nájemce svým podpisem níže potvrzuje, že souhlasí s tím, aby obraz této smlouvy včetně jejich příloh a příp. dodatků a metadat k této smlouvě byly uveřejněny v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že podklady dle předchozí věty odešle za účelem jejich zveřejnění správci registru smluv pronajímatel. Tím není dotčeno právo nájemce na jejich odeslání.

Přílohy:

Příloha č. 1: Popis předmětu nájmu s výměrami.

V Praze dne v Příbrami dne

Pronajímatel: Nájemce:

Česká republika – Ministerstvo zemědělství Mgr. Monika Drábková

Mgr. Pavel Brokeš advokátka

ředitel odboru vnitřní správy