1153/CST/2020-CSTM
Čj.: UZSVM/CST/1091/2020-CSTM

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2,
za kterou právně jedná **Ing. Veronika Oberpfalzerová**, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Strakonice, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění
IČO: 69797111
bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka České Budějovice
číslo účtu: xxxxxxxxxx
(dále jen „pronajímatel“)

a

Diecézní charita České Budějovice
se sídlem Kanovnická 404/18, 370 01 České Budějovice,
zastoupená **Mag. Jiřím Kohoutem**, ředitelem Diecézní charity České Budějovice
IČO: 45018316
bankovní spojení: číslo účtu: xxxxxxxxxx, vedený u Volksbank Praha, pobočka České Budějovice
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“), a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

N Á J E M N Í S M L O U V U

č. 81/CST/2020

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

   Pozemek:
   stavební parcela č. 659, zastavěná plocha a nádvoří,
   součástí je stavba: Strakonice I, č.p. 533, administrativa (dále jen „budova“)

   zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Strakonice, obec Strakonice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Strakonice.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č.j. UZSVM/CST/2662/2016-CSTM (podle § 19 odst. 1 a podle přechodných ustanovení Čl. II. odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb.) a Dodatku č. 1 č.j. UZSVM/CST/483/2017-CSTM příslušný s majetkem dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. V budově uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy se nachází prostory specifikované v odst. 2 tohoto článku, které pronajímatel podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku vydaného podle § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. dne 26.09.2018 pod č.j. UZSVM/CST/3379/2018-CSTM a podle dodatečného rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti vydaného dne 28.01.2019

pod č.j. UZSVM/CST/379/2019-CSTM dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu § 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 této smlouvy:

Podlaží	Označení	Výměra v m^2
4.NP	místnost č. S56 – kancelář	15,8
4.NP	místnost č. S71 - sklad	7,29
Celkem		**23,09**

(dále jen „pronajaté prostory“).

Umístění pronajatých prostor je patrné z půdorysného plánku, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 1).

Nájemce pronajaté prostory do nájmu přijímá, zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné a užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: vstupní prostory, chodby, schody, výtah a sociální zařízení v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor, kdy za účelem náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb uvedených v čl. V. této smlouvy bude počítána plocha **12,56 m^2** (výpočet uveden v příloze č. 2).

Změna dislokace k 01. 05. 2020 u administrativního objektu Smetanova č. p. 533, Strakonice byla schválena Rozhodnutím regionální dislokační komise č. České Budějovice 11/2020 ze dne 4.5.2020 (příloha č. 3).

3. Pronajaté prostory budou nájemcem užívány za účelem zajištění provozu intervenčního centra pro osoby ohrožené domácím násilím.
4. 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 pronajatého prostoru zachovávat (zejm. s návody a technickými normami).
5. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií. Tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 4.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajaté prostory v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajaté prostory se vším, co je třeba k řádnému užívání.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **21.506,00 Kč ročně**, což odpovídá ceně v místě a čase obvyklé.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: **xxxxxxxxxx**, a to ve čtvrtletních splátkách, vždy do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí.

Rozpis nájemného na jednotlivá období:

období	výše nájemného	datum splatnosti
01.05.2020 – 30.06.2020	3.584,00 Kč	31.05.2020
01.07.2020 – 30.09.2020	5.376,50 Kč	15.07.2020
01.10.2020 – 31.12.2020	5.376,50 Kč	15.10.2020
01.01.2021 – 31.03.2021	5.376,50 Kč	15.01.2021
01.04.2021 – 30.06.2021	5.376,50 Kč	15.04.2021
01.07.2021 – 30.09.2021	5.376,50 Kč	15.07.2021
01.10.2021 – 31.12.2021	5.376,50 Kč	15.10.2021
01.01.2022 – 31.03.2022	5.376,50 Kč	15.01.2022
01.04.2022 – 30.06.2022	5.376,50 Kč	15.04.2022
01.07.2022 – 30.09.2022	5.376,50 Kč	15.07.2022
01.10.2022 – 31.12.2022	5.376,50 Kč	15.10.2022
01.01.2023 – 31.03.2023	5.376,50 Kč	15.01.2023
01.04.2023 – 30.06.2023	5.376,50 Kč	15.04.2023
01.07.2023 – 30.09.2023	5.376,50 Kč	15.07.2023
01.10.2023 – 31.12.2023	5.376,50 Kč	15.10.2023
01.01.2024 – 31.03.2024	5376,50 Kč	15.01.2024
01.04.2024 – 30.06.2024	5376,50 Kč	15.04.2024
01.07.2024 – 30.09.2024	5.376,50 Kč	15.07.2024
01.10.2024 – 31.12.2024	5.376,50 Kč	15.10.2024
01.01.2025 – 31.03.2025	5.376,50 Kč	15.01.2025
01.04.2025 – 30.06.2025	5.376,50 Kč	15.04.2025

3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol xxxxxxxxxx.
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 na období 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 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. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu určitou od 01.05.2020 do doby realizace pronajatých prostor, nejdéle však do 30.06.2025.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen „služby“), zejména za dodávky elektrické energie, vody, vytápění, odvod odpadních vod, odvod srážkových vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
2. **Telekomunikační služby si nájemce bude zajišťovat sám** vlastním nákladem.
3. **Elektrickou energii** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry pronajatých prostor k celkové výměře všech obsazených ploch budovy.
4. **Vytápění** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry pronajatých prostor k celkové výměře všech vytápěných ploch budovy.
5. **Úklid společných prostor** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry ploch nájemci pronajatých a užívaných prostor k celkové výměře uklízených ploch budovy.
6. **Náklady za odvod srážkových vod** bude nájemce nahrazovat pronajímateli v poměru celkové výměry všech pronajatých prostor k celkové výměře ploch budovy.
7. **Dodávku vody, odvod odpadních vod, hygienický materiál, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu, příp. tříděného odpadu** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru podle počtu osob nájemce k počtu všech osob evidovaných ke konkrétní službě a dle platné právní úpravy.
8. **Ostatní služby a revize** (především odborné kontroly, revize technologických zařízení, kontroly požárně bezpečnostních zařízení, hasicích zařízení) bude zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry pronajatých prostor k celkové výměře všech obsazených ploch budovy.
9. Náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb uvedených v odst. 3 - 8 tohoto článku bude nájemci pronajímatel přeúčtovávat po obdržení daňových dokladů – faktur od jednotlivých dodavatelů služeb, a to na základě daňových dokladů – faktur zaslaných nájemci bez zbytečného prodlení po jejich obdržení. Daňové doklady – faktury uhradí nájemce do data uvedeného na faktuře vystavené pronajímatelem. Platba bude provedena na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, příp. na účet uvedený na faktuře. Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, a to zejména náležitosti dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku.
10. **Počet osob na straně nájemce pro vyúčtování služeb: 1.**

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny v pronajatých prostorách, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, 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 pronajatých prostor. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny v pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.
2. Provede-li nájemce změnu v pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajaté prostory 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 pronajatých 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. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu podle Čl. II. odst. 3 této smlouvy, vycházejícímu z jejich povahy tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. 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).
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých prostor, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání pronajatých prostor.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jde o hrubé porušení povinností nájemce, které pronajímateli způsobuje vážnější újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost 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, které sám způsobil.
11. Nájemce byl seznámen s provozním řádem a s elektronickým zabezpečovacím systémem (EZS) budovy.
12. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. O případném

použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

13. 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.
14. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednán.
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 § 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 uzavření nájemní smlouvy podle § 2285 ve spojení s § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání pronajatých prostor nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození pronajatých prostor, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajaté prostory 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 poškození nebo zničení pronajatých prostor, 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 pronajaté prostory, odstraněna anebo přestavena tak, že to brání dalšímu užívání, a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce vůči pronajímateli hrubě porušuje své povinnosti 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 pronajaté prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech, uvedených v odst. 6 - 8 tohoto článku je 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 (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory 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 o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné nebo platby za služby řádně a včas, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10 % z měsíčního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. XI.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. 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., jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
4. 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.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Strakonicích dne ……..

V Českých Budějovicích dne……

…….

Ing. Veronika Oberpfalzerová
ředitelka odboru OP Strakonice
ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCECH MAJETKOVÝCH
(pronajímatel)

……

Mag. Jiří Kohout
ředitel
DIECÉZNÍ CHARITA ČESKÉ BUDĚJOVICDE
(nájemce)