



24993/P/2020-HSPH

Čj.: UZSVM/P/17323/2020-HSPH

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. Eva Machalíčková, ředitelka odboru Hospodářsko správního, Územního pracoviště Plzeň na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

Liga otevřených mužů, z.s.

se sídlem: U průhonu 773/12, Holešovice, 170 00 Praha 7

zastoupený: xxxxxxxx, předsedou spolku

IČO: 27024491

bankovní spojení: xxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (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

NÁJEMNÍ SMLOUVU

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem i mimo jiné těchto nemovitých věcí:

- pozemek č. 6676 o výměře 1562 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: 17. listopadu 1926/1, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň, občanská vybavenost, zapsaný na listu vlastnictví č. 60000;
- pozemek č. 6672/1 o výměře 1219 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsaný na listu vlastnictví č. 60000.

Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-město, pro katastrální území Plzeň, obec Plzeň.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je a na základě Smlouvy o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu ze dne 31. 5. 2019, s účinností dne 30. 8. 2019 příslušný s nemovitými věcmi uvedenými v odst. 1 tohoto čl. 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 zákona č. 219/2000 Sb. dne 11. 8. 2020 pod č. j. UZSVM/P/16077/2020-HSPH 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 nebytové prostory v budově (na adrese: 17. listopadu 1926/1, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň) uvedené v čl. I. odst. 1 smlouvy:

| <u>číslo nebytového prostoru</u> | <u>druh nebytového prostoru</u> | <u>výměra v m²</u> |
|----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 3.16 (III. NP) | kancelář | 31,80 m ² |
| 3.17 (III.NP) | umývárna (ostatní plocha) | 5,05 m ² |

Výše popsané prostory o celkové výměře 36,85 m² jsou označené na plánu, který je nedílnou přílohou (Příloha č. 1 – Půdorysné plány) této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“ nebo „prostory“).

3. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho činnosti, která se zaměřuje na zvyšování kvality života mužů. Jeho posláním je podporovat aktivní přístup mužů k osobnímu rozvoji a zdraví, k zodpovědnému partnerství a k rodičovství, k profesní seberealizaci a ke společenské angažovanosti, zejména na poli rovných příležitostí žen a mužů.
4. Při užívání nebytových prostor může nájemce užívat společné prostory (společné WC, chodby atd.) v rozsahu nezbytném pro řádný chod poskytnutých prostor: umývárny a WC ve III. NP (12, 16 m²), hala ve III. NP (84,81 m²), schodišťová chodba ve III. NP (18,49 m²), chodba ve III. NP (10,04 m²), schodišťový prostor ve III. NP (17,12 m²), schodišťová chodba ve II. NP (16,17 m²), chodba č. 2.02 ve II. NP (11,69 m²), chodba č. 2.03 ve II. NP (10,68 m²), schodišťová hala v I. NP (38,23 m²), vstupní hala v I. NP (85,83 m²).

Podíl z těchto prostor je uveden ve výpočtovém listu, který je nedílnou přílohou této smlouvy (Příloha č. 2 - Výpočtový list).

5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
6. 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.
7. Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené čl. II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši 33 165 Kč ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. xxxxxxxxxx, vždy do patnáctého dne příslušného čtvrtletí.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol xxxxxxxxxxxx.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo začne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.

6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že první nájemné bude uhrazeno za měsíc září jako poměrná část nájemného ve výši 2 763,75 Kč, a to do 15. 10. 2020 na účet pronajímatele. Ostatní nájemné bude hrazeno dle odst. 2 tohoto článku.
7. 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.

8. 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.

1. Nájem se sjednává na dobu od 1. 9. 2020 do 31. 10. 2022.

Čl. V.

1. Obě strany se dohodly, že služby spojené s užíváním nebytových prostor (dále jen „služby“) bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce bude pronajímateli náklady s tím spojené nahrazovat.
2. Podrobný seznam služeb a způsob výpočtu náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou přílohou této smlouvy (Příloha č. 2 – Výpočtový list). Dojde-li ke změně okolností rozhodných pro vystavení výpočtového listu, sdělí tuto změnu pronajímatel zasláním aktualizovaného výpočtového listu nájemci. Provedení změn ve výpočtovém listě je ze strany pronajímatele aktem jednostranným, nepodléhajícím schválení nájemce, a tudíž nebude návazně upravován smluvní vztah formou dodatků.

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 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 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. Nájemce je povinen hlásit (písemnou formou, např. e-mailem) pronajímateli každou změnu počtu osob užívajících prostory, a to bez zbytečného odkladu, nejlépe v předstihu.
7. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření této smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
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, které před uložením zapečetí v obálce. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. 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.
15. Nájemce bere na vědomí, že nemovitě věci uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy nejsou pojištěné. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel vylučuje odpovědnost za škodu na věcech vnesených nájemcem, (např. vybavení kanceláří apod.), které nejsou součástí nemovitých věcí uvedených v čl. I. odst. 1 této smlouvy. Nájemce si předmětné věci může, dle vlastního uvážení, na svůj náklad pojistit.

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. 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 § 2230 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 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 nemovitých věcí, popř. nájemce pronajaté 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 poškození nebo zničení nemovité věci, 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 pronajatý prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením této 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 měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi

Čl. IX.

1. 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 opotřebení. 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 za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Po dobu prodlení se zaplacením nájemného nebo plateb za služby přesahujícího 15 dnů, může pronajímatel nájemci znemožnit užívání poskytnutých telefonních stanic.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor.
4. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v čl. VI. odst. 1, nebo dle čl. VII. odst. 7 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle čl. VI. odst. 2 nebo čl. VII. odst. 7 této smlouvy.
5. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
6. Smluvní sankce jsou splatné ve lhůtě 15 kalendářních dní od doručení příslušné výzvy povinné smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Čl. XI.

1. 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 byla uveřejněna, což je předpoklad pro nabytí účinnosti smlouvy.
2. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti 1. 9. 2020 za předpokladu, že smlouva byla uveřejněna v registru smluv.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
5. 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.
6. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy, není-li v této smlouvě dohodnuto jinak. Ustanovení čl. V. odst. 2 tímto není dotčené.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
8. Nedílnou přílohou této smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 – Půdorysný plán
 - Příloha č. 2 – Výpočtový list
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Plzni dne

V Praze dne.....

.....
Ing. Eva Machalíčková
ředitelka odboru Hospodářsko správního

.....
xxxxx
předseda Ligy otevřených mužů, z.s.