



MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ

51022/2020-MZE-11141



mze000019643669

Číslo smlouvy: 1180-2020-11141

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

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 Ministerstva zemědělství v platném znění,

IČ: 00020478

DIČ: CZ00020478 (v postavení osoby povinné k dani dle § 5 odst. 1 věty druhé 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: 19-1226001/0710 - nájem

1226001/0710 – služby

Kontaktní osoba : Jaroslava Bernovská, referent ORSB

se sídlem: Tvardkova 1191, 562 01 Ústí nad Orlicí

tel : 725832107

e-mail : jaroslava.bernovska@mze.cz

Fakturační adresa : sídlo zaměstnance ORSB

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

a

Dr. Miloš Pešek

se sídlem Jana Wericha 843/6, 568 02 Svitavy

IČ: 68481918

DIČ: CZxxxxxxxxxxxxx

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxx

(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 a příslušnosti hospodařit Ministerstva zemědělství.

Článek II. Předmět nájmu

1) Česká republika je vlastníkem a Ministerstvo zemědělství je příslušné hospodařit s pozemkem p. č. 2277, jehož součástí je stavba bez č.p., ulice Olomoucká v k. ú. Svitavy - předměstí, zapsaným na LV č. 447, vedeným u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy na adrese Lanškrounská 1900/2a, 568 02 Svitavy

Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla na základě zápisu do Pozemkové knihy vložka 1644/čd 1211/63 AD ze dne 1.1.1959 a 30.6.1963 a dále Smlouvou o převodu práva hospodaření dle vyhlášky č. 119/88Sb., o hospodaření s národním majetkem ze dne 17.3.1998.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v garáži bez č.p. (dále jen „Garáž“). 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 Garáži, o **celkové výměře 18,00 m²** (dále také jen „**pronajímané prostory**“)

3) Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to sjednané nájemné v souladu s článkem V. 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 garáže. 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) 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.

4) Nájemce se zavazuje, že bude pronajímané prostory užívat pro vlastní potřebu odpovídajícím způsobem, a to výlučně jako garáže.

5) 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.

Článek IV. Doba trvání nájmu

1) Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou od 1. 11. 2020 do 31.10.2024**

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 550,- bez DPH za 1 měsíc, tj. 6.600,- 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.

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. 19-1226001/0710**. 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 nájmemcem 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. 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 vnitřních 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. Nájemce bere na vědomí, že budova je začleněna do kategorie činností se zvýšeným požárním nebezpečím.

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 opotřebením 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 škodných událostí v pronajímaných prostorách.

16) Nájemce i pronajímatel se zavazují k povinnosti mlčenlivosti a ochrany neveřejných informací získaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

17) Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v pronajímaných prostorách.

Článek VII. 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 VIII. Ochrana osobních údajů

Osobní údaje jsou v případě této smlouvy zpracovávány na základě článku 6 odst. 1 písm. b) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen „Nařízení“). Pro účely plnění smlouvy jsou zpracovávány osobní údaje nájemce nebo jím ustanoveného zástupce. Pronajímatel prohlašuje, že splňuje požadavky dané Nařízením pro správce/zpracovatele osobních údajů. Osobní údaje jsou po ukončení smluvního vztahu vymazány s výjimkou dat potřebných pro plnění zákonných požadavků (např. daňové zákony, zákon o účetnictví).

Článek X. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a sjednává se s účinností od 1.11.2020
- 2) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že v období od 1. 10. 2020 do dne předcházejícího dni nabytí účinnosti této smlouvy, užíval nájemce řádně předmět nájmu. V souladu s tím se nájemce zavazuje za toto období uhradit pronajímateli odpovídající nájemné.
- 3) Smlouvu lze měnit pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci pronajímatele a nájemce.
- 4) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři stejnopisy a nájemce jeden stejnopis.
- 6) 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.
- 7) 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.

V Praze dne 7.10.2020

Ve Svitavách dne 15.10.2020

Pronajímatel:

Nájemce:

Česká republika – Ministerstvo zemědělství
Mgr. Pavel Brokeš
ředitel odboru vnitřní správy

Dr. Miloš Pešek