



4749/HNA/2020-HNAH

Čj.: UZSVM/HNA/4890/2020-HNAH

**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 Ivana Bednářová, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Náchod,  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění,  
IČO: 69797111,  
**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**Arnošt Gerhart,**  
fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona,  
sídlo: XXXXXXXXXXXXXXXXX,  
IČO: 13578693,  
**(dále jen „nájemce“)**

uzavírají podle ustanovení § 2201 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

## **SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ č. j. UZSVM/HNA/4890/2020-HNAH**

### **ČI. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

#### **Pozemek:**

- parcela číslo: p. č. st. 128; druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří; způsob ochrany: vnitř. lázeň. území, ložis. slatin a rašeliny, ochr. pásmo 1.st., pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.
- součástí pozemku je stavba: Náchod, č. p. 29, stavba pro administrativu,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území a obec Náchod, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Náchod.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě uzavřené Smlouvy o předání majetku státu a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. j.: ÚZSVM/HNA/134/2017-HNAH dle § 19b zákona č. 219/2000 Sb. příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

### **ČI. II.**

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které byly Regionální dislokační komisí k užívání dle této smlouvy schváleny, a které pronajímatel podle § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. 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 nespolečné prostory v budově uvedené v Čl. I. odst. 1:

	místnost	název	podlaží	m <sup>2</sup>
1	č. 312	kancelář / pracovna	3. np	17,40
				<b>17,40</b>

Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti: **kancelářská administrativní činnost.**
4. Při užívání pronajatých nespolečných prostor může nájemce využívat i níže uvedené společné prostory v budově uvedené v Čl. I. odst. 1:

	místnost	název	podlaží	m <sup>2</sup>	podíl m <sup>2</sup>
2	č. 309	kuchyňka	3. NP	3,73	0,54
3	č. 310	sociál. zařízení	3. NP	2,85	0,41
				<b>6,58</b>	<b>0,95</b>

Podíl společných prostor je stanoven jako poměr součtu nespolečných prostor ku společně užívanému prostoru.

5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých nespolečných i společných prostor (dále jen „pronajaté prostory“) dobře znám 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. Nájemce prohlašuje, že počet osob užívajících jím pronajaté prostory v budově Krámská č. p. 29, Náchod je: **1**. Pokud se počet osob změní, nájemce je povinen tuto změnu neprodleně oznámit pronajímateli.

### Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v Čl. II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši 18 084 Kč ročně (slovy: osmnácttisícosmdesátčtyřikorunyčeské), čtvrtletně tedy **4 521 Kč** (slovy: čtyřtisícepětsetdvacetjednakorunačeská).
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. **XXXXXXXXXXXX**, a to čtvrtletně, nejpozději do patnáctého dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **5072000219**.
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 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.

7. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději 15 (slovy: patnáct) pracovních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě, pokud pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení. První úpravu nájemného podle tohoto odstavce může pronajímatel uskutečnit nejdříve od 1. 1. 2021.

#### Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od **1. 1. 2021** do **31. 12. 2024**.

#### Čl. V.

1. V nájemném **není** zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby), zejména za dodávky elektřiny, studené vody, odvádění odpadních a srážkových vod, osvětlení, úklid společných prostor a tepla.
2. Úklid užívaných prostor, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, papíru, plastů, skla si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Ostrahu objektu pronajímatel nezajišťuje.
4. Vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem tepla. Spotřeba tepla bude rozúčtována prostřednictvím pracovníků pronajímatele, a to dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a dle Metodického pokynu č. 3/2016 postup při rozúčtování nákladů na služby a média.
5. Dodávku studené vody a odvádění odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:

$$V = \left( \frac{N}{O} \times P \right)$$

**kde:**

- $V$  přeúčtovaná výše nákladů za vodné, stočné a odvod odpadních vod v Kč,  
 $N$  celkové náklady za vodné, stočné a odvádění odpadních vod za zúčtovací období v Kč,  
 $O$  celkový průměrný počet zaměstnanců (osob) v zúčtovací jednotce,  
 $P$  průměrný počet zaměstnanců (osob) v nájemcem užívaných nebytových prostorách za zúčtovací období.

6. Odvedení srážkové vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:

$$S = \frac{N}{C} \times v$$

**kde:**

- S* přeúčtovaná výše nákladů za srážkovou vodu v Kč,  
*N* celkové náklady za srážkovou vodu za zúčtovací období v Kč,  
*C* celková výměra společně i nespolečně užívaných ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m<sup>2</sup>,  
*v* výměra nájemcem užívaných nebytových prostor v m<sup>2</sup>.

7. Elektrickou energii bude nájemci zajišťovat pronajímatel prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: 
$$E = \frac{N}{C} \times v$$

**kde:**

- E* přeúčtovaná výše nákladů na elektřinu v Kč  
*N* celkové náklady na elektřinu za zúčtovací období v Kč  
*C* celková výměra společně i nespolečně užívaných ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m<sup>2</sup>,  
*v* výměra nájemcem užívaných nebytových prostor v m<sup>2</sup>.

8. Úklid společných prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu: 
$$Ú = \frac{N}{C} \times v$$

**kde:**

- Ú* přeúčtovaná výše nákladů za pravidelný úklid společně užívaných prostor v Kč,  
*N* celkové náklady za pravidelné úklidové práce připadající na společně užívané prostory za zúčtovací období v Kč,  
*C* celková výměra společně i nespolečně užívaných ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m<sup>2</sup>,  
*v* výměra nájemcem užívaných nebytových prostor v m<sup>2</sup>.

9. Zúčtovací období za služby uvedené v odst. 4. - 8. je stanoveno dle zúčtovacího období dodavatele služby, a to měsíc, čtvrtletí nebo rok.
10. Přeúčtování (faktury) za služby uvedené v odst. 4. - 8. budou pronajímatelem vystavovány čtvrtletně/měsíčně/ročně na základě vyúčtování služeb dodavateli těchto služeb, a to nejpozději do 45 kalendářních dnů po skončení měsíce/čtvrtletí/roku, za které náleží. Přílohou faktury za výše uvedené služby budou kopie faktur od dodavatelů za toto období a faktura bude splatná do 21 dnů od jejího vystavení.
11. Služby, které zajišťuje pronajímatel dle odst. 4 - 8, jsou splatné bezhotovostně, ve výši, na účet a s variabilním symbolem uvedeným ve vyúčtování (faktuře) za příslušné období.
12. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

## ČI. 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. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly, a které nebrání užívání věci.
7. 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.
8. 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.
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 pronajatých prostor, které sám způsobil.
11. 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.

12. 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.

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

## 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 § 2285 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 opotřebením 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. Neuposlechně-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 nájemní 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 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 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 opotřebením. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude

smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

#### 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. 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.
3. 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.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Smluvní sankce dle této smlouvy jsou splatné do 15 kalendářních dní od písemné výzvy odeslané druhé smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.

#### 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.
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. 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.
7. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
9. Není-li dohodnuto písemně jinak, musí být jakékoli oznámení dle této smlouvy doručeno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:
  - a) osobně,
  - b) doporučeným dopisem,
  - c) kurýrní službou,

d) elektronickou poštou.

10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Náchodě dne: 18.12.2020

V Náchodě dne: 15.12.2020

**Česká republika - Úřad pro zastupování  
státu ve věcech majetkových**

---

Ivana Bednářová  
ředitelka odboru Odloučené pracoviště  
Náchod

---

Arnošt Gerhart



Půdorysný plánec:

3.NADZEMNÍ PODLAŽÍ

