

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
a v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „smlouva“)

I.

Smluvní strany

Česká republika – Generální finanční ředitelství


se sídlem Lazarská 15/7, Praha 1 – Nové Město, PSČ: 117 22

zastoupená Mgr. Ing. Radanou Nedvědovou, ředitelem Sekce ekonomiky

IČO: 72080043

DIČ: CZ72080043


bankovní spojení: 

číslo účtu pro nájemné: 

číslo účtu pro zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor: 4129231/0710

adresa pro doručování: Oddělení hospodářské správy v Českých Budějovicích

Mánesova 3a, České Budějovice, PSČ: 371 87

kontaktní osoba:  vedoucí Oddělení hospodářské správy v Českých Budějovicích

(dále jen „pronajímatel“)

a

FARMA MILNÁ, s.r.o.

se sídlem Milná 7, Frymburk, PSČ: 382 26

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 2981

jednající prostřednictvím Ing. Václava Valenty, jednatele společnosti

IČO: 490 18 345

DIČ: CZ49018345

bankovní spojení: 

číslo účtu: 

(dále jen „nájemce“)

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem státu – pozemkem parc. č. st. 1972, jehož součástí je stavba – budova č. p. 169 nacházející se v ulici Vyšehrad, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov pro obec Český Krumlov, katastrální území Český Krumlov, část obce Nádražní Předměstí, na listu vlastnictví č. 3850. Nabývacím titulem pro příslušnost hospodařit je smlouva o převodu práva hospodaření uzavřená dne 16. 6. 1998 mezi Finančním ředitelstvím v Českých Budějovicích a Statkem Nové Hradky, státním podnikem.
2. V budově uvedené v odst. 1 tohoto článku se nacházejí nebytové prostory, které pronajímatel dočasně nepotřebuje pro zabezpečení výkonu své působnosti nebo své činnosti, a proto se rozhodl za úplaty pronajmout k užívání tyto nebytové prostory nájemci, který si je touto smlouvou najímá.
3. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k užívání ve výše uvedené budově tyto nebytové prostory o celkové rozloze 21,26 m², jejichž přesné umístění v budově

vyplývá z plánu objektu Finančního úřadu pro Jihočeský kraj, Územního pracoviště v Českém Krumlově, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „nebytové prostory“):

Umístění nebytového prostoru v budově	Číslo/označení nebytového prostoru	Stavební určení	Podlahová plocha
II. patro	313	kancelář	21,26 m ²

- Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytně nutném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor, sociální zařízení a kuchyň. Nájemce je povinen se podílet na nákladech vynaložených pronajímatelem na zajištění řádného provozu těchto prostor. Tento podíl zahrnuje náklady na úklid a údržbu společných prostor, sociálního zařízení a kuchyně. Podíl nájemce na těchto nákladech je stanoven v závislosti na poměru podlahové plochy nájemcem pronajatých nebytových prostor k celkové ploše prostor v budově a činí 410,55 Kč + příslušná sazba DPH za kalendářní čtvrtletí. Výše podílu nájemce na nákladech na úklid a údržbu společných prostor, sociálního zařízení a kuchyně může být pronajímatelem upravena v průběhu kalendářního roku v závislosti na zvýšení cen, a to formou písemného dodatku k této smlouvě.
- Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytně nutném pro řádný chod užívaných nebytových prostor.
- Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část k užívání jiné osobě.

III. Účel nájmu

- Nájemce je oprávněn užívat shora vymezené prostory pouze k následujícím činnostem:
 - provozování administrativní a související činnosti v kanceláři.
- Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory podle čl. II této smlouvy jsou stavebně určeny k účelu podle odst. 1 tohoto článku.
- Smluvní strany prohlašují, že nebytové prostory uvedené v čl. II. této smlouvy jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání těchto prostor specifikovanému v odst. 1 tohoto článku.

IV. Nájemné

- Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši:

Nebytový prostor	Podlahová plocha v m ²	Nájemné za 1 m ² /rok v Kč	Nájemné za celkovou plochu/rok v Kč	Nájemné za celkovou plochu/čtvrtletí v Kč
Kancelář	21,26 m ²	811,55 Kč	17 254,- Kč	4 314,- Kč

V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH.

- Skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze odpovídající poměrná část čtvrtletní výše nájemného.

3. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné úměrně k míře inflace publikované Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného v souladu s ustanoveními této smlouvy. Případné zvýšení nájemného bude provedeno po zveřejnění tohoto ukazatele formou písemného dodatku k této smlouvě s účinností vždy k 1. 1. běžného kalendářního roku. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli rozdíl mezi nájemným za první čtvrtletí kalendářního roku a o míru inflace zvýšeným nájemným.

V. Služby s nájmem spojené

1. S užíváním nebytových prostor je spojeno poskytování následujících druhů služeb, přičemž cena za tyto služby je stanovena v závislosti na poměru podlahové plochy nájemcem užívaných nebytových prostor k celkové podlahové ploše prostor v budově.

Druh služby	m ²	Zálohy na služby za 1 m ² / měsíc bez DPH	Zálohy na služby za celkovou plochu / měsíc bez DPH	Zálohy na služby za celkovou plochu / čtvrtletí bez DPH
Plyn	21,26 m ²	8,- Kč	170,08 Kč	510,24 Kč
Elektrická energie	21,26 m ²	6,50 Kč	138,19 Kč	414,57 Kč
Vodné a stočné	21,26 m ²	2,50 Kč	53,15 Kč	159,45 Kč
Odvoz odpadu	21,26 m ²	1,- Kč	21,26 Kč	63,78 Kč
Servis výtahu	21,26 m ²	0,50 Kč	10,63 Kč	31,89 Kč
Celkem zálohy na služby na čtvrtletí bez DPH				1 179,93 Kč

K částce zálohy na služby bude připočtena příslušná sazba DPH ve výši dle platných právních předpisů.

2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli v průběhu kalendářního roku zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor. Výše záloh na služby spojené s užíváním nebytových prostor může být pronajímatelem upravena v průběhu kalendářního roku v závislosti na změnu cen, a to formou písemného dodatku k této smlouvě podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Skutečné náklady na služby spojené s užíváním nebytových prostor připadající na nájemce vyúčtuje pronajímatel v souladu s platnými právními předpisy a na základě faktur dodavatelů jednotlivých služeb nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku. Na požádání budou pronajímatelem nájemci předloženy potřebné podklady pro vyúčtování. Vyúčtování nákladů bude nájemcem hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 21 dnů ode dne doručení předmětné faktury nájemci.

VI. Platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli čtvrtletně nájemné uvedené v čl. IV. odst. 1, a to vždy nejpozději do 15. dne druhého kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí převodem na účet pronajímatele číslo [REDACTED] vedený u [REDACTED], variabilní symbol 08213.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli čtvrtletně zálohy na služby spojené s užíváním nebytových prostor uvedené v čl. V. odst. 1 této smlouvy převodem na účet pronajímatele číslo [REDACTED], vedený u [REDACTED], a to na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy vždy nejpozději do 15. dne prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí s tím, že zálohová faktura je splatná do 15. dne druhého kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí. Pronajímatel se poté zavazuje vystavit v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy nájemci za jím zaplacenou zálohu na služby spojené s užíváním nebytových prostor daňový doklad o přijaté platbě, a to vždy nejpozději do 15 dnů ode dne připsání příslušné částky na příslušný účet pronajímatele.
3. Peněžité závazky smluvních stran jsou uhrazeny připsáním příslušné částky na příslušný účet věřitele.
4. Bude-li některé ze smluvních stran doručena faktura vystavená druhou smluvní stranou s uvedením chybných údajů, je tato smluvní strana povinna fakturu neprodleně, nejpozději však do doby její splatnosti, zaslat zpět s upozorněním na chyby a žádostí o jejich odstranění.
5. Druhá smluvní strana je povinna údaje překontrolovat a odstranit zjištěné nedostatky a zaslat bezvadnou fakturu zpět s tím, že takto opravená faktura je splatná do 21 dnů po jejím doručení druhé smluvní straně.
6. Nájemce se zavazuje při prodlení s úhradou svých závazků vůči pronajímateli zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši. Nájemce je oprávněn v případě prodlení nájemce s úhradou od této smlouvy odstoupit.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen ke dni vzniku práva užívání nebytových prostor předat nebytové prostory v souladu s čl. II. této smlouvy nájemci. O předání a převzetí nebytových prostor, včetně jejich stavu, závad, počtu předaných klíčů apod. bude sepsán písemný předávací protokol, který podepíší oprávnění zástupci obou smluvních stran s tím, že tento protokol tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen udržovat nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu. Pronajímatel je povinen zajistit řádné a včasné dodávky služeb specifikovaných v čl. VI této smlouvy.

4. Pronajímatel se zavazuje provádět opravy a udržování nebytových prostor, které nebudou v souladu s čl. VIII. odst. 2 či 3 této smlouvy prováděny nájemcem, a to na žádost a po dohodě s nájemcem.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím oprávněné osobě vstup do nebytových prostor užívaných nájemcem za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytový prostor řádným způsobem, a to na základě předchozího písemného upozornění učiněného alespoň tři pracovní dny předem. Bez předchozího písemného upozornění je pronajímatel oprávněn vstoupit do nájemcem užívaných nebytových prostor v případech nezbytné nutnosti, zejména je-li to nutné k odvrácení nebezpečí vzniku škody. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k nájemcem užívaným nebytovým prostorům. Nájemce není oprávněn provést výměnu zámků bez předchozího souhlasu pronajímatele.
6. Přenechá-li nájemce nebytové prostory k užívání jiné osobě, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.

VIII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že nebude v budově, v níž se nachází užívané nebytové prostory, ani na volném prostranství v okolí budovy skladovat škodlivé a nebezpečné látky, ani jejich zbytky. Nájemce zcela odpovídá za svou provozovanou činnost ve smyslu dodržování platných právních předpisů týkajících se životního prostředí, hygienických předpisů a požárních předpisů v užívaných nebytových prostorách a dále za škodu v budově, na objektu i volném prostranství v okolí budovy a životním prostředí způsobenou nedodržením platných právních předpisů ze strany pronajímatele.
2. Nájemce je povinen provádět v užívaných nebytových prostorech na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu. Drobnými opravami a běžnou údržbou se po dohodě smluvních stran rozumí zejména činnosti uvedené v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Opravy nad rámce drobných oprav je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením těchto oprav se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění oprav a náhradu nákladů s nimi spojených.
3. Nájemce je povinen provádět opravy nebytových prostor, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce, na své náklady.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat nebytové prostory pro vady, které nebyly včas pronajímateli oznámeny.
5. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání nebytových prostor v rozsahu nutném pro provádění oprav a udržování nebytových prostor.
6. Nájemce je povinen v užívaných nebytových prostorách dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy požární ochrany, ochrany životního prostředí a hygienické předpisy. Za osobu odpovědnou za plnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany v užívaných nebytových prostorech byl nájemcem jmenován ~~XXXXXXXXXXXX~~ V případě změny odpovědné osoby je nájemce povinen pronajímatele

bezodkladně informovat. Změna osoby odpovědné není důvodem k uzavření dodatku k této smlouvě.

7. Nájemce a pronajímatel jsou povinni se vzájemně písemně informovat o rizicích a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce a pracoviště, a spolupracovat při zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany pro všechny zaměstnance na pracovišti.
8. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
9. Nájemce je povinen respektovat provozní řád a požární směrnice budovy, v níž se užívané nebytové prostory nachází, jakož i jiné interní předpisy pronajímatele, které svým obsahem souvisejí s předmětem této smlouvy, jakož i takové interní předpisy, které nabydou platnosti a účinnosti v době trvání této smlouvy. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že byl s těmito předpisy seznámen a bylo mu předáno po jednom výtisku každého takto závazného interního předpisu. Pronajímatel se zavazuje i do budoucna uživateli bezodkladně předávat jeden výtisk interních předpisů, které nabydou platnosti a účinnosti v době trvání této smlouvy.
10. Nájemce je povinen po ukončení provozní doby užívané nebytové prostory řádně uzavřít. Tato povinnost se vztahuje také na hlavní vchodové dveře do budovy, v níž se nebytové prostory nacházejí.
11. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na nebytových prostorech, které jsou předmětem této smlouvy, nevznikla škoda.
12. Nájemce je povinen počínat si v prostorách budovy, v níž se nebytové prostory nacházejí, tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele.
13. Nájemce zcela odpovídá za vzniklou škodu způsobenou nedodržením nebo porušením platných právních předpisů a ustanovení této smlouvy. Vzniklá škoda bude nájemcem bezodkladně odstraněna; v případě nemožnosti odstranění bude škoda nájemcem nahrazena v penězích.
14. Nájemce je povinen po podané výpovědi nebo tři měsíce před zánikem práva užívání nebytových prostor a předáním nebytového prostoru umožnit zájemci o užívání nebytového prostoru jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jím oprávněné osoby. Termín uskutečnění prohlídky musí pronajímatel nájemci oznámit alespoň tři pracovní dny předem.

IX.

Změny nebytového prostoru

1. Změny nebytového prostoru je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením změn nebytového prostoru se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění změn nebytového prostoru a náhradu nákladů spojených s těmito změnami.
2. Provede-li nájemce změny nebytového prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen po zániku práva užívání nebytových prostor uvést nebytový prostor na své náklady do původního stavu, tj. provedené změny odstranit. Hrozí-li v důsledku prováděných změn pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn od smlouvy

odstoupit. Odstoupení od smlouvy je třeba učinit písemně a zaslat je nájemci. Tímto není dotčeno právo na náhradu škody.

X. Doba nájmu

Tato smlouva se sjednává s účinností ode dne 1. 1. 2017 na dobu určitou v trvání do 31. 8. 2024.

XI. Zánik práva užívání nebytových prostor

1. Právo užívání nebytových prostor zaniká zánikem předmětu této smlouvy.
2. Právo užívání nebytových prostor zaniká uplynutím doby, na kterou bylo sjednáno, nebo písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí anebo odstoupením od smlouvy.
3. Od této smlouvy může pronajímatel odstoupit v případě uvedeném v čl. II. odst. 6 či čl. VI. odst. 6 této smlouvy anebo z následujících důvodů:
 - a) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti;
 - b) pronajímatel bude předmět zápisu potřebovat pro výkon své činnosti.

Od této smlouvy může nájemce odstoupit v případě, že pronajímatel neplní řádně a včas své povinnosti.

Odstoupení od této smlouvy je třeba učinit písemně a zaslat je druhé smluvní straně. Účinky odstoupení nastanou dnem po jeho doručení druhé smluvní straně, není-li v odstoupení uvedeno datum pozdější. Pronajímatel či nájemce odstoupením od této smlouvy odstupuje s účinky do budoucna.

4. Tato smlouva může být vypovězena kteroukoli smluvní stranou, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tři měsíce a počíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
5. Smlouva může být kdykoliv ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran.
6. Ke dni zániku práva užívání nebytových prostor je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to na základě písemného předávacího protokolu potvrzeného oběma smluvními stranami, ve kterém bude uveden zejména stav nebytového prostoru, jeho závady a počet předaných klíčů.
7. Za každý den prodlení s vyklizením a předáním nebytového prostoru podle odst. 6 tohoto článku se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč. Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody vzniklé mu porušením povinností podle odst. 6 tohoto článku nájemcem, jejíž výše není limitována výší smluvní pokuty.

XII. Ostatní ustanovení

Tato smlouva plně nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou mezi smluvními stranami dne 30. 5. 2007 ve znění pozdějších dodatků.

XIII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá.
2. Nedílnou součástí této smlouvy je Plán objektu Finančního úřadu pro Jihočeský kraj, Územního pracoviště v Českém Krumlově.
3. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
4. Veškeré změny a dodatky této smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a řádně podepsány osobami oprávněnými jednat ve věcech této smlouvy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2017.
6. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu s tím, že každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
7. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy, a to včetně všech příloh a dodatků v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Toto uveřejnění bude zajištěno pronajímatelem.
8. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Do té doby se smluvní strany ohledně neúčinného ustanovení této smlouvy zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.
9. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
10. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že tato smlouva je sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní, omylu, ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz souhlasu s touto smlouvou připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne 20. 12. 2016

V Českém Krumlově dne

.....
Česká republika – Generální finanční ředitelství

.....
FARMA MILNÁ, s.r.o.

Mgr. Ing. Radana Nedvěďová
ředitel Sekce ekonomiky

Ing. Václav Valenta
jednatel společnosti