

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

## **Jihočeský chovatel a. s.**

se sídlem Lipenská 869/17, 370 01 České Budějovice  
IČ: 466 78 531, DIČ: CZ 46678531  
zastoupena Ing. Emilem Pitterem, předsedou představenstva

na straně jedné jako „*pronajímatel*“

a

## **Česká republika,**

za kterou právně jedná Ing. Pavel Gebauer, ústřední ředitel **Státní energetické inspekce**,  
organizační složky státu, se sídlem Gorazdova 24, 120 00 Praha 2  
IČ: 613 87 584, DIČ: CZ 61387584  
Plátce DPH: ne

na straně druhé jako „*nájemce*“

uzavírají tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „Smlouva“) podle zákona  
č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:

## **I. PŘEDMĚT SMLOUVY**

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

## **II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU**

1. Pronajímatel je na základě příkazní smlouvy ze dne 29. 4. 2016 správcem objektu v Českých Budějovicích, Lipenská 17, zapsaného v Katastru nemovitostí, LV č. 3742, k. ú. 622052 České Budějovice 3.
2. Smluvní strany v souladu s uvedeným sjednávají, že nájemce bude hradit nájemné a ostatní úhrady spojené s užíváním předmětu nájmu na účet pronajímatele č. ú. 4305231/0100.
3. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory v objektu specifikovaném v čl. II. odst. 1 Smlouvy. Jedná se o:
  - kancelář v III. patře: č. 5 (26,10 m<sup>2</sup>)
  - kancelář v IV. patře: č. 5 (26,58 m<sup>2</sup>), č. 6 (24,39 m<sup>2</sup>), č. 8 (17,38 m<sup>2</sup>), č. 9 (22,37 m<sup>2</sup>), č. 10 (22,94 m<sup>2</sup>), č. 11 (24,71 m<sup>2</sup>), č. 12 (35,09 m<sup>2</sup>)
  - sklady v IV. patře: č. 1 (18,71 m<sup>2</sup>), č. 13 (25,31 m<sup>2</sup>)
  - garáž č. 8.

Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu, který bude užíván výlučně jako kancelářské prostory.

4. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci a nájemce v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu najímá.

### III. DOBA NÁJMU

Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou, od 1. 4. 2017.

### IV. NÁJEMNÉ

1. Výše úhrady nájemného se stanoví dohodou a činí **355.425,- Kč /rok** za kanceláře, sklady a garáž. Výše nájemného za každý měsíc činí **29.619,- Kč**. Tento nájem zahrnuje úklid a užívání společných prostor, úklid a užívání sociálního zařízení, likvidaci odpadu tříděného v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. dle příkazu majitele objektu.
2. Nájemce je povinen platit nájemné v pravidelných měsíčních splátkách, na základě faktury, splatné vždy do 10 kalendářních dnů na účet pronajímatele uvedený v čl. II odst. 2 této Smlouvy. Úhrada se považuje za včas provedenou dnem převodu na účet pronajímatele.

### V. ÚHRADA NÁKLADU NA ENERGIE, VODU A TELEFONY

1. Nájemce bude hradit provozní náklady za elektrickou energii, otop, spotřebu vody a stočné, a to následujícím způsobem:
  - úhrada za elektrickou energii bude prováděna rozpočtem přímých nákladů na 1 m<sup>2</sup> pronajaté plochy kanceláří, úhrada za spotřebu klimatizace bude prováděna na základě měření spotřeby podružným elektroměrem,
  - úhrada za otop/plyn bude hrazena dle výpočtu z měřičů tepla,
  - úhrada za spotřebu vody a stočné bude prováděna na osobu rozpočtem dle skutečné spotřeby,
  - úhrada za otop, elektrickou energii, vodu a stočné bude prováděna zálohou měsíčně ve výši 10.200,- Kč. (z toho otop/plyn 5.400,- Kč, elektrická energie 4.100,- Kč, voda 700,- Kč).Vyúčtování záloh na otop, elektrickou energii, vodu a stočné bude prováděno minimálně 1x ročně dle skutečné spotřeby včetně DPH.
2. Úhrada za užívání telefonního vybavení, které je předmětem nájmu pobočkových telefonních linek / provolba/ s číslem 387780121, 122, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 178, bude prováděna dle skutečného využití samostatnou fakturou.
3. Splatnost faktur dle odst. 1, 2 je 10 kalendářních dnů.

## VI. PODMÍNKY NÁJMU

1. Počínaje dnem účinnosti této Smlouvy odpovídá nájemce pronajímateli za veškeré škody, vzniklé v předmětných a společných prostorách, které způsobí svojí podnikatelskou činností nebo v její souvislosti či činností třetích osob, kterých nájemce použil. Nájemce je povinen na vyžádání umožnit pronajímateli nebo pronajímatelem zmocněné třetí osobě prohlídku užívaných nebytových prostor za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby. Po celou dobu nájmu je nájemce povinen užívat nebytové prostory řádným způsobem v souladu s právními předpisy a touto Smlouvou, zejména chránit tyto prostory před poškozením a nepřiměřeným opotřebením, a to včetně společných prostor nemovitosti. Nájemce rovněž odpovídá za dodržování protipožárních, bezpečnostních i hygienických předpisů v pronajatých nebytových prostorách. Nájemce je povinen na svůj náklad odstranit bezodkladně všechny škody, vzniklé v souvislosti s nedodržením výše uvedených povinností.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce je oprávněn v pronajatých nebytových prostorech provádět jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen s výslovným, předchozím a písemným souhlasem pronajímatele. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele.
5. Pronajímatel je povinen pojistit objekt, ve kterém se nebytové prostory nacházejí příslušným pojištěním (na škody způsobené poškozením budovy). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména neodpovídá za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
6. Pronajímatel se zavazuje po dobu trvání nájmu podle této Smlouvy zabezpečovat řádné plnění služeb, jmenovitě dodávku vody, elektřiny, úklid a užívání společných prostor, úklid a užívání sociálního zařízení, likvidaci odpadu tříděného v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb.

## VII. UKONČENÍ NÁJMU

1. Nájemní vztah lze ukončit:
  - výpovědí. Výpovědní doba činí 3 měsíce. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
  - písemnou dohodou.Doručuje se buď osobně či podáním k poštovní přepravě formou doručenky. V pochybnostech se má za to, že bylo doručeno 4. den po dodání k poštovní přepravě.

STÁTNÍ ENERGETICKÁ INSPEKCE  
ústřední inspektorát  
Gorazdova 24, 120 00 Praha 2

2. Nájemce se zavazuje nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit pronajaté nebytové prostory a předat nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odpovídající době nájmu. O předání nebytových prostor bude sepsán protokol.

### VIII. ZÁVĚREČNÁ A ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

1. Veškeré změny a dodatky této Smlouvy musí být učiněny písemnou formou a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran na téže listině.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti 1. 4. 2017.
3. Smlouva je vyhotovena ve 3 originálech, z nichž 2 vyhotovení obdrží nájemce a 1 pronajímatel.
4. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by způsobily neplatnost této Smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavřely ze svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.
6. Právní vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
7. Tato Smlouva ruší a nahrazuje smlouvu ze dne 24. 6. 2003 včetně jejích dodatků.
8. Nájemce uveřejní tuto Smlouvu 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.

V Českých Budějovicích dne 13.3.2017

V Praze dne 10.3.2017

.....  
Za Pronajímatele

.....  
Za Nájemce

PROČESKÝ OHŮVATEL a.s.  
Lubenská 963/17  
370 01 České Budějovice

STÁTNÍ ENERGETICKÁ INSPEKCE  
ústřední inspektorát  
Gorazdova 24, 120 00 Praha 2  
①