



4704/CTA/2021-CTAH

Čj.: UZSVM/CTA/6221/2021-CTAH

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2

za kterou právně jedná **Ing. Zdeněk Červ**, ředitel odboru Odloučeného pracoviště Tábor,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění

IČO: 69797111

bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka České Budějovice

číslo účtu: xxxxxxxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

JUDr. Jana Borská, advokátka

se sídlem Roháčova 2614, 390 02 Tábor

IČO: 45058717

zapsána v seznamu advokátů u ČAK pod ev.č. 11647

(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

SMLOUVU

O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

Pozemek:

parcela číslo: 2075/2, o výměře 834 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba: Tábor, č.p. 2614, adminis.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2075/2

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území Tábor, obec Tábor, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Tábor.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu ze dne 15.6.2006 příslušný s majetkem dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. V nemovité věci uvedené v čl. I. této smlouvy se nachází prostory specifikované v odst. 2. tohoto článku, které podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 20.5.2021 pod č. j. UZSVM/CTA/5087/2021-CTAH dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující prostory v budově uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy:

1. kancelář č. 120, 1.NP, 18,93 m²

2. společné prostory (sociální zařízení, kuchyňka a telefonní ústředna v 1. NP, sklad uklízeček ve 3. NP, chodby, schodiště), 10,18 m²

Celková výměra pronajímaných prostor činí 29,11 m².

(dále jen „pronajímané prostory“)

Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1. Nájemce pronajímané prostory do nájmu přijímá, zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné a užívat pronajímané prostory jako řádný hospodář ke sjednanému účelu.

3. Pronajímané prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti - provozování advokátní kanceláře.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaných prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajímaných prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
5. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajímané prostory v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajímané prostory se vším, co je třeba k řádnému užívání.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajímané prostory se ujednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 28.980,- Kč ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: xxxxxxxxxxxxxxxx, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši 7.245,- Kč, vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního 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 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 při změně právní úpravy nebo v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce.

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.

Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné hradit.

Čl. IV.

1. Smluvní strany se dohodly na ukončení Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. UZSVM/CTA/4990/2015-CTAH/De ze dne 18.6.2015, Dodatku č. 1 ze dne 24.9.2015 a Dodatku č. 2 ze dne 14.9.2020 ke dni 31.8.2021.
2. Nájem podle této smlouvy se ujednává na dobu od 1.9.2021 do 31.8.2025.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajímaných prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu, provozní revize, servisní práce a telekomunikační služby.
2. Telekomunikační služby a úklid kancelářských prostor si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch nájemci pronajímaných prostor k celkové výměře všech vytápěných ploch budovy.
4. Dodávku elektrické energie, odvod srážkové vody, provozní revize a servisní práce bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajímaných prostor k celkové výměře všech ploch budovy. Úklid společných prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech pronajímaných prostor k celkové výměře všech uklízených ploch.
5. Dodávku vody (v tom i stočné) a svoz a likvidaci komunálního odpadu bude nájemci zajišťovat pronajímatel a náklady s tím spojené bude nájemce hradit v poměru počtu osob nájemce k počtu všech osob evidovaných ke konkrétní službě. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli změnu počtu osob užívajících jemu pronajímané kancelářské prostory na dobu přesahující 3 měsíce.
6. Úhradu za výše uvedená plnění bude nájemce hradit bezhotovostně na účet pronajímatele na základě písemného vyúčtování - faktur, které budou vystavovány průběžně podle postupného vynakládání výdajů, které pronajímatel zaplatí jako úhradu dodavatelům jednotlivých služeb.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny v/na pronajímaných prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajímaných 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 pronajímaných prostor. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajímaných prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajímaných prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajímaných prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajímané prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající 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 pronajímané prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajímané prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajímaných prostor po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat pronajímané prostory jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu podle čl. II. odst. 3 této smlouvy, vycházejícímu z jejich povahy tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajímané 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).
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajímaných prostor, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, 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 pronajímaných prostor.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajímaným prostorám zříditi 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 měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajímaných 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 pronajímaných prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajímaných prostorách kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajímaných prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dřevních skel apod., a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil.
11. Klíče od pronajímaných prostor jsou součástí „klíčového systému“ budovy čp. 2614. Slouží k přístupu do pronajímaných prostor, WC a kuchyňky. Případný vstup do pronajímaných prostor za účelem zajištění ochrany majetku a zdraví v budově je řešen prostřednictvím pronajímatele. Tuto možnost lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména při haváriích a živelných katastrofách). O případném vstupu je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po jeho uskutečnění.
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 pronajímané prostory.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajímaných prostor i návštěvám nájemce.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.

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 uzavření nájemní smlouvy podle § 2285 ve spojení s § 2311 zákona č. 89/2012 Sb., a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání pronajímaných prostor nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
5. Užívá-li nájemce pronajímané prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajímané 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 přestavěna 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 pronajímaných 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.

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 pronajímané 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 pronajímaných prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby řádně a včas, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat 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 (zálohy či doplatky) za služby přesahujícího 15 dnů může pronajímatel nájemci znemožnit užívání poskytnutých telefonních stanic.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajímané prostory včas a řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně do stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému

opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,3 % z ročního nájemného za každý den prodlení.

4. Za porušení kterékoliv z povinností nájemce uvedených v čl. VI. odst. 1 nebo dle čl. VII. odst. 7 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného, a to 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.
7. V případě, že nebude doporučená zásilka řádně odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb na uvedenou adresu převzata adresátem do 3 dnů poté, co byla po neúspěšném pokusu o doručení uložena u doručovatele, který adresáta o pokusu o doručení obvyklým způsobem vyrozuměl, bude pro účely této smlouvy považována za doručenou. Za doručenou se zásilka považuje rovněž v případě, že ji adresát odmítne převzít nebo pokud by její doručení jinak zmařil.

Čl. XI.

1. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Tato 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. 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., jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
4. 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.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
6. Poplatkové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce. Pronajímatel je poplatníkem daně z nemovitých věcí. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli částku odpovídající dani z nemovitých věcí stanovenou pro nemovitou/é věc/i uvedenou/é v čl. I. této smlouvy. Uvedená částka je splatná do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě nájemci. Výzva bude obsahovat výši částky odpovídající uhrazené dani z nemovité věci a bankovní spojení pro účely platby.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je situační snímek s vyznačením pronajatých prostor.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Táboře, dne

V Táboře, dne

.....
Ing. Zdeněk Červ
ředitel odboru Odloučené pracoviště Tábor
ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCÍCH
(pronajímatel)

.....
JUDr. Jana Borská
(nájemce)