

## Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupováním v právních vztazích v platném znění a dále dle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění, mezi:

**1. Pronajímatelem:** ČR - Ministerstvo zemědělství,  
zastoupené ředitelem odboru Krajská agentura  
pro zemědělství a venkov Zlínský kraj,  
Ing. Stanislavem Skálou, Zarámí 88, Zlín  
IČO: 00020478  
Bankovní spojení: Komerční banka Zlín  
číslo účtu [REDAKCE]

a

**2. Nájemcem:** Ludmila Hanáková.

IČ: 72295554

### I.

#### Předmět a účel smlouvy

Pronajímatelem prohlašuje, že je příslušný hospodařit s majetkem státu dle zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, a to s budovou č. p. 1180, ulice Protzkarova, Uherské Hradiště, která je zapsaná na LV č. 490 pro k. ú. a obec Uherské Hradiště u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště. Pronajímatelem na základě této smlouvy v souladu s ustanovením § 27 shora citovaného zákona, přenechává ve 4. patře nebytové prostory o celkové výměře 13,44 m<sup>2</sup> do nájmu nájemci a tento je přijímá za sjednaných podmínek za účelem provozování finančního poradenství. Předmětné nebytové prostory jsou místnost č. 105 o výměře 13,44 m<sup>2</sup> a ostatní plocha o výměře 6,36 m<sup>2</sup>.

### II.

Pronajímatelem prohlašuje, že předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. I. smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

### III.

#### Výše a splatnost nájemného a náhrady za služby

1. Výše nájemného za pronajaté prostory byla sjednána dohodou následovně:

- kancelářské prostory ..... 1.500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

- ostatní prostory ..... 670,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

Celkem tedy za pronajaté prostory nájemné činí 24.421,- Kč (slovy dvacetčtyřtisícčtyřstadvacetjedna korun českých) ročně v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb. Celkové roční nájemné se nájemce zavazuje hradit ve čtvrtletních splátkách převodem na účet pronajímatele, vždy v prvním měsíci daného čtvrtletí na základě

faktury doručené od pronajímatele. Účet pro úhradu nájemného je vedený u Komerční banky, a. s. pobočka Zlín, číslo účtu [REDAKCE]

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.

2. Ve výši nájemného není započítána náhrada za poskytování služeb, tj. elektrická energie, plyn, vodné, stočné, informační služba a odvoz odpadu.

Úhrada služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor bude prováděna průběžně, zpravidla čtvrtletně na základě daňového dokladu – faktury, a to převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u Komerční banky, a. s. pobočka Zlín. Daňové doklady budou pronajímatelem vystaveny na základě skutečných nákladů od jednotlivých dodavatelů.

3. V případě prodlení s platbou nájemného a nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli kromě dlužné částky nájemného a nákladů za služby také úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné, bude pravidelně ročně zvyšováno o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem. Takto zvýšené nájemné bude vždy upraveno dodatkem ke smlouvě.

4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor a s běžnou údržbou.

5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného za užívání nebytových prostor se sjednává úrok z prodlení ve výši 1% z dlužné částky denně.

#### IV.

##### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po dobu nájemního vztahu, zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy i užívání předmětu smlouvy.

2. Pronajímatel je zejména povinen zajistit dodávku elektrické energie, tepla a vody a ostatních sjednaných služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy.

Případné zjištěné závady budou odstraněny tak, aby k omezení výkonu předmětu smlouvy došlo jen v míře nezbytně nutné.

Pronajímatel se této povinnosti zproští, pokud nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno jinou příčinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a nemohl na ni mít žádný vliv.

3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do prostor, které jsou předmětem nájmu a jednat s nájemcem v pracovních dnech, v běžných provozních hodinách po předchozí dohodě, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor ve výjimečných případech i mimo stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav nebo jiná podobná skutečnost (živelná pohroma). V tomto případě musí pronajímatel neprodleně uvědomit o tomto postupu nájemce, pokud jej nebylo možno informovat předem.

4. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména za škody na věcech vnesených a odložených.

## V.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor dle ustanovení této smlouvy.

3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklou údržbou a provozem v pronajatých prostorách, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce. Náklady spojené s obvyklou údržbou se rozumí zejména malování, výměna žárovek, oprava zámků ve dveřích, oprava rozbitých oken a další práce podobného charakteru.

4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu smlouvy, a to jak působením nájemce, tak i bez jeho vlivu a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla pronajímateli.

5. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách provádět taková technická a organizační opatření, aby v souladu s právními a ostatními předpisy byly zajišťovány podmínky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy požární ochrany a hygienické předpisy.

6. Nájemce je povinen v rozsahu své působnosti soustavně vytvářet podmínky pro bezpečnou a zdravotně nezávadnou práci v pronajatých prostorách, zejména soustavně kontrolovat úroveň a stav technických zařízení provozovaných nájemcem, ve stanovených lhůtách zajišťovat jejich revize, dodržovat zásady bezpečnosti práce a odstraňovat zjištěné závady, jakož i příčiny poruch a havárií technických zařízení, která jsou provozována nebo majetkem nájemce a vést o tom předepsanou dokumentaci nebo evidenci.

Nedodržením těchto předpisů odpovídá nájemce za škody, které by pronajímateli tímto vznikly.

7. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení provozního řádu budovy Ministerstva zemědělství a bez souhlasu pronajímatele nebude užívat objekty, nebo zařízení, které nejsou předmětem nájemní smlouvy.

8. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajatý prostor. Bude jednat tak, aby svou činností nerušil výkon nájemních a užívacích práv ostatních. Současně se zavazuje zdržet se jakéhokoli zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních fyzických a právnických osob v objektu, v němž se nachází pronajatý prostor.

9. Nájemce odpovídá, vyjma běžného opotřebení, za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí, nacházejících se v pronajatém prostoru.

10. Nájemce se dále zavazuje užívat předmět této smlouvy s péčí řádného hospodáře a v předmětu nájmu zajistí na vlastní náklady běžný úklid pronajatých prostor, jakož i drobné udržovací práce a drobné opravy.

11. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory nepřenechá do podnájmu jiné fyzické nebo právnické osobě bez souhlasu pronajímatele.

12. Nájemce se zavazuje vyžádat si od pronajímatele předem písemný souhlas k případným stavebním úpravám a k instalaci dalších zařízení v pronajatých prostorách. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které prokazatelně způsobí pronajímateli svou činností.

13. Po skončení pronájmu je nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

14. Objekt budovy, včetně technických zařízení a přilehlých prostor není pojištěn proti žádné pojistné události. Nájemce je povinen si na své náklady svůj majetek zabezpečit tak, aby případnou škodu mohl uplatnit z vlastní pojistné smlouvy. Pronajímatel nenese odpovědnost za event. škody, které na majetku nájemce v době pronájmu vzniknou. Tím se však pronajímatel nezbujuje odpovědností za škody na majetku nájemce, kterou prokazatelně způsobil porušením svých povinností.

15. Nájemce je povinen zabezpečit na své vlastní náklady pravidelnou revizi o správnosti měření (jedenkrát za tři roky) měřičů spotřeby el. energie a vody, které si instaloval s písemným souhlasem pronajímatele na své náklady v předmětu nájmu. Písemnou zprávu o výsledku revize je povinen nájemce neprodleně předložit pronajímateli. Jakékoliv zjištěné závady na měřicích el. energie a vody je nájemce povinen bez zbytečného odkladu odstranit.

16. Nájemce je povinen zachovávat naprostou mlčenlivost o všech neveřejných informacích získaných nájemcem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

## VI.

### Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce nesmí provádět v pronajatých prostorách bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy trvalého charakteru. Veškeré úpravy prováděné nájemcem vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předloženo v písemné žádosti nájemce.

2. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební i architektonické podstaty pronajatých prostor nebo jsou trvalého charakteru nebo mění předmět nájmu včetně pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

3. Souhlasu pronajímatele je rovněž třeba pro umístění reklamy, či jiného informačního zařízení (štítu, tabulky apod.), toto ustanovení se netýká vnitřních částí pronajatých prostor.

4. Při ukončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl. se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodly jinak.

## VII.

### Trvání smlouvy

1. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a uzavírá se ve smyslu § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb. na dobu **u r č i t o u**, a to od **1. ledna 2011 do 31. prosince 2018**, přičemž nájemní smlouvu lze po uplynutí této doby opět prodloužit.

2. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí jedné nebo druhé smluvní strany, a to z důvodu uvedených v § 9 zákona č. 116/1990 Sb. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Pronajímatel může vypovědět smlouvu také v případě, že nebytový prostor bude Ministerstvo zemědělství potřebovat pro plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti ( za podmínek stanovených § 27 odst. 1 a 2 zákona č. 219/2000 Sb. ).

## VIII.

### Ustanovení závěrečná

1. Obsah této smlouvy lze měnit jen písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

Ostatní vztahy touto smlouvou neřešené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění, zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění a zákonem č. 219/2000 Sb. v platném znění.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

3. Smlouva se uzavírá s účinností od 1. ledna 2011.

Ve Zlíně dne **21. 12. 2010**

V Uherském Hradišti dne **21. 12. 10**

Ministerstvo zemědělství  
Krajská agentura pro zemědělství a venkov

0 41

①

Ing. Stanislav Skála  
ředitel KAZV Zlín MZe ČR  
Zlín

Ludmila Hanáková