



525/CST/2017-CSTH

Č.j.: UZSVM/CST/505/2017-CSTH

**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 Ing. Veronika Oberpfalzerová, ředitelka Odboru Odloučené pracoviště Strakonice, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění

IČO: 69797111

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**PRAGOPROJEKT, a.s.**

se sídlem K Ryšánce 1668/16, 147 54 Praha 4,

kteřou zastupuje Ing. Marek Svoboda, předseda představenstva,

IČO: 452 72 387, DIČ: CZ 452 72 387

zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 1434

bankovní spojení xxxxxxxxxxxxxxxx.

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (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. 22/CST/2017**

#### **Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů příslušný hospodařit ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb., s níže uvedenými nemovitými věcmi.

- Pozemek stavební parcela č. 91, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Strakonice I., čp. 216, způsob využití: administrativa, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území a obec Strakonice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Strakonice

#### **Čl. II.**

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které pronajímatel podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti majetku vydaného podle § 14 odst. 7 zák. č. 219/2000 Sb. dne 22.5.2014 pod 1493/CST/2014-CSTH 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 prostory v budově uvedené v Čl. I. odst. 1:

- **místnost č. 303 o výměře 12 m<sup>2</sup>, typ místnosti- pracoviště v 2. nadzemním podlaží- přístavba budovy**

- **místnost č. 304 o výměře 20,10 m<sup>2</sup> , typ místnosti-pracoviště v 2. nadzemním podlaží –přístavba budovy**

**a dále**

- **společné prostory o výměře 20,67 m<sup>2</sup> v 2. nadzemním podlaží- přístavba budovy**

Umístění vymezených prostor je patrné z půdorysného plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Při užívání pronajatých nebytových prostor budovy bude nájemce užívat společné sociální zařízení a přístupové prostory k vlastním poskytnutým prostorům v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajímaných prostor, kdy se za účelem náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb uvedených v čl. V. smlouvy bude pronajímatel vycházet z výměry 52,77 m<sup>2</sup>.

Regionální dislokační komise České Budějovice projednala, posoudila a schválila Rozhodnutím regionální dislokační komise č. 5/2017 České Budějovice ze dne 28.2.2017. dislokaci části administrativní plochy administrativního objektu Velké náměstí 216, Strakonice.

3. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány v souvislosti s výstavbou Severního dopravního půlobluku ve Strakonících - I/22 Strakonice.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, 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.
5. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán počáteční stav médií. Tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci věc v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci.

### Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené Čl. II. Odst. 2. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši Kč 40 518,00 Kč ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. : 19-3222231/0710 a to ve čtvrtletních splátkách, vždy do 15. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí. Nájemné za období od 1.3.2017 do 31.3.2017 je splatné společně s nájemným za 2. čtvrtletí 2017 do 15.4.2017.

Rozpis nájemného na jednotlivá období:

období	výše nájemného	datum splatnosti
1.3.2017 - 31.3.2017	3 376,50 Kč	15.4.2017
1.4.2017 - 30.6.2017	10 129,50 Kč	15.4.2017
1.7.2017 - 30.9.2017	10 129,50 Kč	15.7.2017
1.10.2017- 31.12.2017	10 129,50 Kč	15.10.2017
1.1.2018 - 31.3.2018	10 129,50 Kč	15.1.2018
1.4.2018 - 30.6.2018	10 129,50 Kč	15.4.2018
1.7.2018 - 30.9.2018	10 129,50 Kč	15.7.2018

1.10.2018 - 31.12.2018	10 129,50 Kč	15.10.2018
------------------------	--------------	------------

3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol VS 8091700031.
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. 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<sub>t</sub> je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,  
I<sub>tj</sub> průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

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

#### Čl. IV.

Nájem se ujednává na dobu od 1.3.2017 do 31.12.2018.

#### Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektrické energie, vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby.
2. Telekomunikační služby si bude nájemce zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch nájemci pronajatých a užívaných prostor k celkové výměře všech užívaných vytápěných ploch budovy.
4. Dodávku elektrické energie bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých a užívaných prostor k celkové výměře všech užívaných ploch budovy.
5. Úklid kanceláří a společných prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých a užívaných prostor k celkové výměře všech uklízených ploch budovy.
6. Srážkovou vodu nahradí nájemce pronajímateli v poměru ploch nájemci pronajatých a užívaných prostor k celkové výměře ploch budovy.

7. Dodávku vody, odvod odpadních vod a odvoz a likvidaci tuhého komunálního odpadu bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru podle počtu osob nájemce k počtu všech osob evidovaných ke konkrétní službě.
8. Náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb uvedených v odst. 3 až 7 bude nájemci pronajímatel přeúčtovávat po obdržení dodavatelských faktur. Písemné vyúčtování zašle pronajímatel vždy do 20 dnů po obdržení faktur od jednotlivých dodavatelů služeb. Tyto vyúčtované náklady uhradí nájemce do data uvedeného na faktuře vystavené pronajímatelem a to na účet pronajímatele, který bude rovněž uveden na faktuře.
9. Počet osob pro vyúčtování služeb: 2
10. Hygienické potřeby bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle počtu osob u nájemce k celkovému počtu osob v budově.
11. Splatnost faktur a vyúčtování bude minimálně 15 dnů ode dne doručení faktury a vyúčtování nájemci.

## Čl. 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 které v době uzavření smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým 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 1 měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Nájemce je povinen hlásit změny počtu osob užívajících nebytové prostory a to v případech, kdy se změní počet osob na dobu přesahující 3 měsíce.
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. Pronajímatel je v souladu s ustanovením § 101 odst. 3 zákona č. 262/2006 Sb., Zákoníku práce v platném znění, pověřeným zaměstnavatelem pro pracoviště Velké náměstí 216, Strakonice, který koordinuje provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví zaměstnanců a postupy jejich zajištění. Pronajímatel a nájemce jsou povinni se vzájemně informovat o rizicích, které se týkají výkonu práce a o přijatých opatření k ochraně před jejich působením. Informace budou předávány neprodleně po zjištění a vyhodnocení takových rizik.
11. 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.
12. Nájemce je seznámen s provozním řádem budovy OP Strakonice – Velké náměstí 216, s elektronickým zabezpečovacím systémem (EZS) budovy.
13. 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. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
14. 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.
15. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

## **Čl. VIII.**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáno.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.

3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. 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 opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, 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. Neuposlechneli nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, 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. 5 - 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 opotřebování. 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, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 % měsíčního nájemného za každý den prodlení

s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

## ČI. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dne 1.3.2017.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
3. 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.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
5. Poplatkové a daňové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce.
6. Tato smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
8. Tato smlouva bude zveřejněna Úřadem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
9. Úřad zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
10. Nedílnou součástí této smlouvy je:

příloha č. 1 – půdorysný plánek nebytových prostor, které jsou předmětem pronájmu

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

V e Strakonících dne 9.3.2017 ..... V Praze dne .....

Česká republika -Úřad pro zastupování  
státu ve věcech majetkových

PRAGOPROJEKT , a.s.

.....  
Ing. Veronika Oberpfalzerová  
ředitelka Odloučeného pracoviště Strakonice

.....  
Ing. Marek Svoboda  
předseda představenstva