



1696/C/2015-HSPH
Č.j.: UZSVM/C/1311/2015-HSPH

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

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

zastoupená: JUDr. Janou Korešovou ředitelkou odboru Hospodaření s majetkem státu Územního pracoviště České Budějovice, pověřenou k podpisu Příkazem GR č. 6/2014

IČ: 697 97 111

Bankovní spojení, č.ú.: 19-3222231/0710 vedený u České národní banky, pobočka České Budějovice

(dále jen „pronajímatel“)

a

ZO ČSOP Šípek

se sídlem náměstí Svornosti 15, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov

zastoupená: Ing. Leoš Lippl, předseda

Zapsána ve veřejném rejstříku právnických osob vedeném Městským soudem v Praze, oddíl L, vložka 49117

IČ: 67155090

(dále jen „nájemce“)

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 NEBYTOVÉHO PROSTORU**

č. 1/8012/2015

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o změně příslušnosti hospodaření s majetkem státu č. 89/18050/2003 a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb., příslušný hospodařit s níže uvedenou nemovitou věcí:

Pozemek stavební parcela č. 378/1 zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je budova Plešivec čp. 251 na pozemku stavební parcele č. 378/1, zapsáno na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území a obec Český Krumlov, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov.

2. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory (dále definované v Čl. II. této smlouvy), které pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, ve smyslu ustanovení § 27 odst.1 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

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

- kancelář č. 102, 1. nadzemní podlaží o výměře 32,30 m²
- společné prostory (sociální zařízení – WC č. 120), 1. nadzemní podlaží o výměře 2,40 m²

nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu.

Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysných plánků uvedených v příloze č. 1 k této smlouvě, jež je její nedílnou součástí.

Při užívání pronajatých prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: společný vstup na WC, kuchyňku, chodby a halu v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých prostor.

2. Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem zajištění kancelářských prostor pro nájemcovu činnost – ekologická výchova, provoz ekocentra.
3. 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.
4. 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.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory uvedené v článku II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši 20 820,- Kč za rok.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. **19-3222231/0710**, a to v měsíčních splátkách ve výši 1 735,- Kč, vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. 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_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a

I_t je 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. 2. 2015 do 31. 12. 2016.

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 a odvod srážkových vod.
2. Úklid pronajatých prostor **si nájemce bude zajišťovat sám** vlastním nákladem.

3. Elektrickou energii, vytápění a odvod srážkových vod **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech pronajatých ploch nájemci – 34,70 m² k celkové výměře všech ploch budovy – 933,66 m², což se rovná koeficientu 0,037.
4. Dodávku vody, odvod odpadních vod a odvoz a likvidaci tuhého domovního 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.
5. Úhradu za služby bude pronajímatel nájemci přeúčtovávat po obdržení dodavatelské faktury, která bude uhrazena nejpozději do 21 dnů ode dne obdržení. Tyto úhrady nákladů jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele, pod variabilním symbolem
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží nájemci pouze poměrná část úhrady za služby.

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 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 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. 2), 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. 2.
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 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce bere na vědomí, že 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. 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.
11. 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.
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 pronajaté prostory.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých prostor i návštěvám nájemce.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy, pokud přestanou být plněny podmínky uvedené v ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. V takovém případě se závazky stran, vyplývající z této nájemní smlouvy, ruší ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení nájemci.
4. Užívá-li nájemce nebytové prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí zničení věci, popř. nájemce pronajaté nebytové 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 nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází nebytový prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
6. 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.
7. 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.
8. V případech, uvedených v odst. 5 - 7 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi ze strany pronajímatele je vyloučena aplikace § 2315 z.č. 89/2012 Sb.

Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (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 opotřebením. 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 (zálohy či nedoplatky) 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.

Čl. XI.

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti od 1. 2. 2015.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/2012 Sb.) a zákonem č. 219/2000 Sb.
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná. Ustanovení Čl. III. odst. 5. tímto není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků smlouvy obdrží jedno vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1 – Půdorysný plánek 1. nadzemního podlaží

V Českých Budějovicích dne:

V Českém Krumlově dne:

.....
JUDr. Jana Korešová
ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu
Územního pracoviště
České Budějovice
(pronajímatel)

.....
Ing. Leoš Lippl
předseda
ZO ČSOP Šípek
(nájemce)