

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000Sb.“)

mezi stranami:

1. Česká republika - Ministerstvo zemědělství

se sídlem Těšnov 65/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

zastoupená Ing. Jiřím Boháčkem, ředitelem odboru vnitřní správy

IČ: 00020478

bankovní spojení: ČNB Praha 1

číslo účtu: xxxxxxxxxxxx

(dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné)

a

2. Oldřiška Adam Davidková

se sídlem :xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zapsaný v živnostenském rejstříku Obecního živnostenského úřadu v MÚ Uherské Hradiště

IČ: 65814428

bankovní spojení: Raiffeisenbank. Banka

číslo účtu: xxxxxxxxxxxx

a

3. Ing. Martina Davidková

se sídlem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zapsaný v živnostenském rejstříku Obecního živnostenského úřadu v MÚ Uherské Hradiště

IČ: 02572176

bankovní spojení: Raiffeisenbank. Banka

číslo účtu: xxxxxxxxxxxx

a

4. Oldřiška Rosíková

se sídlem xxxxxxxxxxxxxxxx

zapsaný v živnostenském rejstříku Obecního živnostenského úřadu v MÚ Uherské Hradiště

IČ: 64514641

bankovní spojení: Česká Spořitelna

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

a

5. Oldřiška Sekaninová

se sídlem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zapsaný v živnostenském rejstříku Obecního živnostenského úřadu v MÚ Uherské Hradiště
IČ: 02257394

bankovní spojení: Raiffeisenbank. Banka
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx.

Smluvní strany č.2 až 5 společně dále jen „Nájemce“
(a oba společně „smluvní strany“)

Článek I. Úvodní ustanovení

Tato smlouva je uzavírána v souladu se zákonem č 219/2000 Sb. a je jí pronajímán dočasně nepotřebný majetek ve vlastnictví České republiky s příslušností hospodařit Ministerstva zemědělství.

Článek II. Předmět nájmu

1) Česká republika je vlastníkem a Ministerstvo zemědělství je příslušné hospodařit s pozemkem p. č. st.70, jehož součástí je budova č.p. 1180 v k. ú. Uherské Hradiště, zapsaným na LV č. 490,, vedeným u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště na adrese Uherské Hradiště, Protzkarova 1180, 686 01
Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla na základě ohlášení o příslušnosti hospodařit s majetkem státu (§10 zákona č.219/2000 Sb.) 251/2009 ze dne 25. 8. 2009.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v budově č.p. 1180 (dále jen „Budova“). Nájemní právo vzniklé touto smlouvou je možné zapsat do veřejného seznamu pouze na návrh pronajímatele nebo s jeho souhlasem.

2) Předmětem nájmu upraveného touto smlouvou jsou nebytové prostory v Budově
o celkové výměře **52,1 m²** (dále také jen „pronajímané prostory“).

3) Přesný popis předmětu nájmu, umístění a výměry podlahové plochy jsou uvedeny v **Příloze č. 1**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to sjednané nájemné v souladu s článkem V. této smlouvy.

4) Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání. Nájemce se detailně seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přejímá do svého užívání. O předání pronajatých prostor je sepsán předávací protokol, který jako **Příloha č. 2** tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Článek III. Účel nájmu

- 1) Nájemce bude pronajaté prostory využívat k provozování své živnosti jako kanceláře. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu sloužící podnikání pouze pro tento účel. Výpis z živnostenského rejstříku nájemce tvoří **Přílohu č. 3** této Smlouvy.
- 2) Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické požadavky potřebné pro stanovený účel nájmu na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.
- 3) Pronajímatel se zavazuje přenechat pronajímané prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat je v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty a zajistit nájemci nerušené užívání prostor po dobu nájmu.
- 4) Nájemce se zavazuje, že bude pronajímané prostory užívat pro vlastní potřebu odpovídajícím způsobem, a to výlučně jako kanceláře při plnění svých úkolů a při styku s klienty.
- 5) Nájemce se zavazuje, že nebude pronajímané prostory užívat k jiným účelům, než ke kterým jsou dle této smlouvy určeny. Porušení tohoto závazku zakládá právo pronajímatele odstoupit od této smlouvy.
- 6) Nájemce je oprávněn umístit v pronajímaných prostorách své sídlo zapisované do obchodního rejstříku či místo podnikání zapisované do živnostenského rejstříku pouze na základě výslovného písemného souhlasu pronajímatele.

Článek IV. Doba trvání nájmu

- 1) Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu určitou od 1. 2. 2016 do 31. 1. 2018.**
- 2) Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují na základě vzájemné dohody, že pro tento nájemní vztah vylučují platnost ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku o automatickém obnovování nájemní smlouvy po ukončení smluvně dohodnuté doby nájmu; pokud by proto nájemce užíval předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel by jej ani nevyzval do jednoho měsíce k odevzdání předmětu nájmu, nemůže za žádných okolností platit, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně.

Článek V. Nájemné

- 1) Nájemné za předmět nájmu činí **1 100,- Kč/1m²/rok, tj. 57 310,- Kč ročně.** Nájemné je stanoveno po dohodě stran ve výši v místě obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných nebytových prostor za obdobných podmínek.
- 2) Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách převodem finančních prostředků ve výši **14 327,50 Kč** vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u ČNB Praha 1, č.ú. **xxxxxxxxxxxxxxxxx**. Nájemné za období kratší než kalendářní čtvrtletí činí alikvótní část čtvrtletního nájemného a je splatné do 15. dne od začátku tohoto období.
- 3) Na začátku každého roku nájmu počínaje rokem 2017 bude upraveno nájemné podle míry inflace, zveřejněné Českým statistickým úřadem, s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Zvýšení bude realizováno jednostranným písemným oznámením pronajímatele nájemci.
- 4) Pro případ nových nebo zvýšených daňových, odvodových nebo poplatkových povinností stanovených nebo vyměřených pronajímateli v souvislosti se správou budovy (např. daň z nemovitosti) je pronajímatel oprávněn zvýšit sjednané nájemné od 1. dne následujícího kalendářního čtvrtletí o částku odpovídající poměru roční výše těchto povinností a rozsahu nájemcem užívaných ploch.
- 5) V případě prodlení s platbou nájemného uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné částky i úrok z prodlení ve výši úroku z prodlení stanoveného nařízením vlády.

Článek VI. Služby

1) Nájemné nezahrnuje platby za spotřebu plynu, vodné a stočné, elektrickou energii, servis a revize výtahu, odvoz odpadu, úklid společných prostor včetně dodávek hygienického materiálu, údržbu a další služby spojené s nájmem, jsou-li pronajímatelem zajišťovány (dále jen „Služby“). Dodávku Služeb bude zajišťovat pro nájemce pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit. Výše skutečných nákladů na Služby pro nájemce bude určena z celkových nákladů dodavatelů na Služby v budově, a to vždy v poměru celkové výměry pronajímaných prostor k celkové výměře všech užívaných prostor v Budově.

2) Nájemce je povinen hradit náklady služeb jemu poskytnutých v souvislosti s užíváním nebytových prostor. Náklady za energie a služby poskytované nájemci budou nájemcem hrazeny zpravidla měsíčně na základě faktury, na účet pronajímatele vedený u ČNB Praha 1, č.ú. xxxxxxxxxxxxxxxx vystavené pronajímatelem s náležitostmi daňového dokladu dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve výši, která bude odpovídat podílu nájemce na skutečných nákladech zjištěných z faktur od prvotních dodavatelů. Podíl nájemce na platbách za plyn, na vodném a stočném, elektrickou energii, úklid společných prostor, za likvidaci domovního odpadu, údržbu a revize bude stanoven poměrem plochy prostor daných do užívání a celkové podlahové plochy budovy.

3) Pronajímatel může každoročně upravit výši nákladů za služby v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a výši skutečných nákladů nájemce v předchozím roce.

4) V případě prodlení s platbou za služby uhradí nájemce pronajímateli kromě dlužné částky i úrok z prodlení ve výši úroku z prodlení stanoveného nařízením vlády.

Článek VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1) Každý Nájemce se zavazuje platit za pronajatý předmět nájmu sjednané nájemné ve výši, způsobem a v termínech uvedených v článku V. této smlouvy, jakož i hradit v souladu s článkem VI. této smlouvy zálohy služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

2) Nájemné dle článku V. a úhradu za služby dle článku VI. se všichni účastníci smlouvy na straně nájemce (č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5) zavazují hradit pronajímateli společně a nerozdílně v souladu s ustanoveními §1872 a násl. Občanského zákoníku.

3) V případě změny účastníků smlouvy na straně nájemce (č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5) se ostatní zavazují upravit poměrně užívání předmětu nájmu dle článku II. případně uzavřít s pronajímatelem dohodu o změně této smlouvy.

4) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Bude užívat předmět nájmu jako řádný hospodář v souladu s právními předpisy a touto smlouvou, zejména chránit předmět nájmu před poškozením, zničením nebo nepřiměřeným opotřebením.

5) Nájemce bude provádět nezbytné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu po celou dobu nájmu na vlastní náklady. Tím se rozumí zejména malování, výměny žárovek a zářivek, opravy dveřních zámků, opravy rozbitých oken a další práce obdobného charakteru dle obecných zvyklostí spojených s užíváním nebytových prostor.

6) Pronajímatel odpovídá za údržbu a opravy pronajímaných prostor, s výjimkou běžné údržby a oprav podle odst. 3) tohoto článku, pokud škodu nezpůsobí nájemce, kdy v takovém případě bude oprava provedena na náklady nájemce. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které mu způsobí svou činností na předmětu nájmu.

7) Pokud se vyskytnou poruchy přesahující možnosti běžné údržby a oprav, nájemce je povinen bez zbytečného odkladu prokazatelným způsobem oznámit prostřednictvím místně příslušného zaměstnance správy budov pronajímateli potřebu příslušných oprav, které má provést pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu tím způsobenou a nemá práva, která by mu jinak příslušela pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny dle § 2208

občanského zákoníku (tj. zejména nemá právo na přiměřenou slevu z nájemného, právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na provedení opravy, právo na prominutí nájemného a právo na výpověď nájmu bez výpovědní doby).

8) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s jeho určením a nebude předmět nájmu užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byl užíván pro jakékoli rušivé nebo nezákonné účely.

9) Nájemce se zavazuje zajistit u svých zaměstnanců dodržování obecně závazných právních předpisů a vnitrosortních předpisů pronajímatele v oblasti ochrany a ostrahy majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, sjednaných provozních pravidel a spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku a zdraví. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách kontrolovat.

10) Úpravy předmětu nájmu může nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Úpravu předmětu nájmu provádí nájemce vždy na svůj náklad. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Budovy, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví pronajímatele.

11) Zřízení užívacího práva nebo užívání předmětu nájmu jiným subjektem je vyloučeno.

12) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě za účelem kontroly dodržování této smlouvy nebo běžné údržby. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu bez osoby pověřené nájemcem pouze v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události, kdy se dá předpokládat, že by mohla být způsobena škoda. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného prodlení vyrozumět nájemce, se sdělením důvodu vstupu do objektu.

13) Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a ostatní údržby předmětu nájmu, k němuž je povinen pronajímatel.

14) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli nebo jeho pověřenému zástupci ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám ošetřeným ve smlouvě nebo písemném souhlasu pronajímatele. O předání bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou smluvních stran, jehož součástí bude stav příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí předmětu nájmu a soupis případných škod způsobených na předmětu nájmu nájemcem. V průběhu jednoho kalendářního měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit dalším zájemcům o pronajmutí prohlídku předmětu nájmu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce.

15) Nájemce bere na vědomí, že Budova, ve které se nachází pronajímané prostory, není pojištěna. Z tohoto důvodu neodpovídá pronajímatel za škody na majetku nájemce, které nastanou v důsledku nezaviněných škodných událostí v pronajímaných prostorách.

16) Nájemce i pronajímatel se zavazují k povinnosti mlčenlivosti a ochrany neveřejných informací získaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

17) V případě prodlení nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je nájemce zavázán na základě této smlouvy, je nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Jakákoliv dlužná částka bude pokládána za uhrazenou tehdy, když bude připsána na účet pronajímatele.

18) Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v pronajímaných prostorách.

Článek VIII. Skončení nájmu

1) Nájemní vztah dle této smlouvy skončí, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, pouze:
a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,

- b) písemnou dohodou smluvních stran; platnost nájemní smlouvy zanikne v takovém případě ke dni určenému v písemné dohodě,
- c) výpovědí pronajímatele nebo nájemce i před uplynutím ujednané doby z následujících sjednaných důvodů:
 - a. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu,
 - c. nájemce změnil v objektu předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - d. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu sloužící podnikání určen,
 - e. objekt přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - f. porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci,
- d) výpovědí pronajímatele i před uplynutím ujednané doby z následujících sjednaných důvodů:
 - a. nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného,
 - b. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání jinému subjektu bez souhlasu pronajímatele,
 - c. jestliže nájemce neplní řádně a včas své povinnosti nebo přestane plnit dojednané podmínky,
 - d. jestliže nájemce podstatným způsobem poruší povinnost, kterou na sebe vzal dle této smlouvy a nesjedná nápravu do doby, kdy byl k tomu pronajímatelem vyzván.

2) Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit z následujících důvodů:

- a) nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, a tyto nesplní ani v přiměřené dodatečně lhůtě, stanovené mu písemně pronajímatelem,
- b) nájemce zvlášť závažným způsobem porušuje své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně,
- c) přes doručenou písemnou výzvu užívá nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem.

3) Speciální výpovědní důvod a odstoupení od smlouvy dle § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb.:

Pokud pronajímateli vznikne potřeba předmět nájmu nebo jeho část využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti nebo jinak přestanou být plněny podmínky dle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. pro přenechání nemovité věci do užívání nájemce, je pronajímatel oprávněn ukončit tuto smlouvu na základě písemné výpovědi a rovněž odstoupením od smlouvy. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat vůči pronajímateli jakoukoliv náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli.

4) Neuposlechne-li nájemce výzvy k zaplacení nájemného ani do splatnosti příštího nájemného podle odstavce 1. písm. d)a. tohoto článku smlouvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

5) Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

6) Výpověď musí být odůvodněna; to neplatí, má-li strana na základě ustanovení občanského zákoníku nebo této smlouvy právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

7) Na základě dohody smluvních stran není strana, která nájem vypoví, povinna poskytnout druhé straně přiměřené odstupné. Je vyloučeno použití § 2315 občanského zákoníku.

8) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce pronajímateli v den skončení nájmu předmět nájmu až do dne, kdy jej nájemce pronajímateli skutečně odevzdá.

9) Pokud nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nepředá předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu, je pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení objektu, a to na náklady nájemce. V takovém případě pronajímatel nejprve nájemce písemně vyzve k vyklizení objektu v náhradním termínu. Pokud nájemce ani v tomto náhradním termínu objekt sám nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá, je pronajímatel oprávněn po překonání zámku objekt sám vyklidit a movité věci nájemce umístit po dobu 30 dní v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady nájemce. Za každý den prodlení s vyklizením objektu zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč. Ustanovení

tohoto článku smlouvy však neplatí, pokud pronajímatel svým jednáním předání zmaří nebo odmítne nebo neposkytne k němu dostatečnou součinnost.

10) Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v pronajímaných prostorách.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a sjednává se s účinností od 1. 2. 2016.

2) Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci pronajímatele a nájemce.

3) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři stejnopisy a nájemce jeden stejnopis.

4) Smluvní strany prohlašují, že se s touto smlouvou seznámily a na důkaz své svobodné a určité vůle ji níže uvedeného dne, měsíce a roku podepisují.

5) Smluvní strany souhlasí s uveřejněním obsahu smlouvy na internetových stránkách Ministerstva zemědělství.

Přílohy:

Příloha č. 1: Popis předmětu nájmu s výměrami.

Příloha č. 2: Předávací protokol.

Příloha č. 3: Výpis z obchodního (živnostenského) rejstříku nájemce.

V Praze dne

Pronajímatel:

Česká republika – Ministerstvo zemědělství

Ing. Jiří Boháček
ředitel odboru vnitřní správy

V Praze dne Nájemce:

Oldřiška Adam Davidková

V Praze dne Nájemce:

Ing. Martina Davidková

V Praze dne Nájemce:

Oldřiška Rosíková

V Praze dne
Nájemce:

Oldřiška Sekaninová