

Nájemní smlouva

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „**ZMČR**“), mezi níže uvedenými smluvními stranami

(dále jen „**Smlouva**“)

Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení Pracoviště České správy sociálního zabezpečení Plzeň

Sídlo:	Křížová 25, 225 08 Praha 5
Ústřední ředitel:	Mgr. František Boháček
Jednající:	Mgr. Jana Klímová, ředitelka pracoviště ČSSZ Plzeň
Kontaktní adresa:	Lobezská 12, 303 81 Plzeň
IČO:	00006963
DIČ:	neplátce
ID datové schránky:	x4rd4te

jako „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

NEW OPTIX s.r.o.

Sídlo:	Vejpříčská 489/99, Skvrňany, 318 00 Plzeň
Zastoupená:	██████████ jednatel
Zapsaná v obchodním rejstříku:	vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 2328
IČO:	45350256
DIČ:	neplátce
ID datové schránky:	8jkseyw

jako „**Nájemce**“ na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále v této Smlouvě společně označováni také jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě také jako „**Smluvní strana**“)

Preambule

1. Česká republika je vlastníkem a Česká správa sociálního zabezpečení je příslušná hospodařit s pozemkem parc. č. st. 414, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 265, stavba občanského vybavení, na adrese Msgre. B. Staška 265, 344 74 Domažlice (dále jen „**Budova**“), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 4081 pro katastrální území Domažlice, obec Domažlice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Domažlice.
2. Pronajímatel a Nájemce tuto Smlouvu uzavírají za účelem přenechání dále uvedených prostor v Budově Nájemci do užívání za podmínek specifikovaných dále v této Smlouvě, a to k provozování Nájemcovy oční optiky.

I.

Předmět Smlouvy

1. Pronajímatel se na základě této Smlouvy zavazuje přenechat Nájemci k užívání prostory, nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy, a to za účelem provozování oční optiky. Jedná se o prostory o celkové výměře 26,15 m² (dále jen „**Pronajaté prostory**“). Umístění Pronajatých prostor v 1. nadzemním podlaží Budovy je vyznačeno v Příloze č. 1 této Smlouvy.
2. Nájemce je rovněž oprávněn užívat společné prostory v Budově, jimiž jsou chodby, sociální zařízení, výtah a schodiště (dále jen „**Společné prostory**“).
3. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné stanovené v čl. III. této Smlouvy a plnit veškeré povinnosti z této Smlouvy pro něj vyplývající.
4. Pronajímatel prohlašuje, že Pronajaté prostory dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
5. Nájemce se zavazuje užívat Pronajaté prostory výhradně k účelu uvedenému v odst. 1. tohoto článku této Smlouvy.
6. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Pronajatých prostor dobře znám, neboť Pronajaté prostory v době podpisu této Smlouvy užívá na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi Smluvními stranami dne 9. 12. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 9. 2014, dodatku č. 2 ze dne 29. 7. 2015 a dodatku č. 3 ze dne 27. 7. 2017 (dále jen „**Smlouva o nájmu**“) a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této Smlouvy. Užívání Pronajatých prostor bude plynule navazovat na jejich užívání dle Smlouvy o nájmu.

II.

Doba trvání nájmu

Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2029.

III.

Nájemné

1. Nájemné za užívání Pronajatých prostor činí ročně částku v celkové výši **20 920,00 Kč** za celkovou plochu nájmu, tj. 26,15 m². Nájemné bylo vypočteno z ceny 800 Kč za m² za rok.
2. Nájemné za užívání Pronajatých prostor bude Nájemcem hrazeno ve **čtvrtletních platbách** ve výši **5 230,00 Kč** na účet Pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 10014-77926311/0710, a to nejpozději do 5. dne druhého kalendářního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Jako variabilní symbol platby uvede Nájemce vlastní IČO.
3. Skončí-li nebo započne-li nájem dle této Smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží Pronajímateli pouze poměrná část nájemného za příslušné čtvrtletí.
4. Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.
5. Zaplacením se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele.

IV.

Zvýšení nájemného

1. Výši nájemného je Pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. 4. příslušného kalendářního roku navyšovat podle meziročního růstu indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného musí být Nájemci oznámeno písemně vždy nejpozději do 15. 3. příslušného kalendářního roku, jinak toto právo Pronajímateli pro daný kalendářní rok zaniká.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že v souvislosti s takto upravovanou výší nájemného nebude uzavírán dodatek k této Smlouvě.

V.

Služby spojené s užíváním Pronajatých prostor

1. Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním Pronajatých prostor – vytápění a dodávky teplé vody (za použití zemního plynu), dodávky el. energie, vodné a stočné, odvod srážkové vody, úklid Společných prostor, odvoz komunálního odpadu a ostatní služby nutné k zajištění chodu Budovy (revize elektroinstalací, tj. elektrických rozvodů, nouzového osvětlení, hromosvodu, dále pak revize výtahu, revize komínů, revize plynové kotelny, revize hasicích přístrojů, odemykání a zamykání Budovy a rovněž opravy plynové kotelny a výtahu) bude Nájemci zajišťovat Pronajímatel.
2. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli poměrnou část nákladů za služby spojené s užíváním Pronajatých prostor uvedené v Příloze č. 2 této Smlouvy - Úhrada plateb za poskytované služby v souvislosti s užíváním Pronajatých prostor a Společných prostor. Platby za služby bude Nájemce hradit Pronajímateli podle pravidelného měsíčního vyúčtování provedeného Pronajímatelem na základě dodavatelských faktur vystavených na Pronajímatele nebo podle dodavatelských smluv uzavřených Pronajímatelem, a to dle procentuálního podílu uvedeného v Příloze č. 2 této Smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady za výše uvedené služby, a to měsíčně nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne doručení faktury ze strany Pronajímatele na účet Pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 10006-77926311/0710. Jako variabilní symbol platby uvede Nájemce číslo faktury.
4. Pronajímatel je povinen na požádání Nájemce předložit veškeré podklady pro vyúčtování služeb.

VI.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zabezpečit Nájemci podmínky pro řádné užívání Pronajatých prostor.
2. Pronajaté prostory může Nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškozování nebo nepřiměřenému opotřebení.
3. Pronajímatel není odpovědný za dočasné přerušení dodávky elektrické energie, plynu, vody, za poruchy kanalizace nebo za výpadek dalších služeb specifikovaných v Příloze č. 2 této Smlouvy v případě, že přerušení vzniklo bez zavinění Pronajímatele.
4. Nájemce je povinen při svém provozu dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k jeho předmětu podnikání, včetně provádění školení svých zaměstnanců a osob v obdobném postavení v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a vedení jejich evidence. Současně je Nájemce povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil Pronajímatele a ostatní nájemce v Budově.
5. Za zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v Pronajatých prostorách odpovídá Nájemce. Odpovědný pracovník Pronajímatele je oprávněn kontrolovat prokazatelné plnění povinností vyplývajících z požární ochrany a bezpečnosti Budovy Nájemcem.
6. Nájemce není oprávněn přenechat Pronajaté prostory k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

7. Nájemce je povinen zajistit řádné zamykání Pronajatých prostor. V případě vstupu/odchodu z Pronajatých prostor v době, kdy je Budova uzamčena, Nájemce zajistí po svém příchodu/odchodu její uzamčení.
8. Jakékoliv úpravy či změny Pronajatých prostor může Nájemce provést pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to na vlastní náklady. Stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace (dále jen „**Stavební úpravy**“) Pronajatých prostor může Nájemce provádět pouze po předchozí písemné dohodě s Pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem Pronajímatele s provedenými Stavebními úpravami.
9. Nájemce je povinen provádět a hradit na vlastní náklady běžnou údržbu Pronajatých prostor, zejména výměnu žárovek a zářivek, opravy a výměnu dveřních zámků, hradit náklady na vymalování interiéru Pronajatých prostor, provádět pravidelný úklid Pronajatých prostor. Potřebu oprav, které přesahují běžnou údržbu, je Nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli a umožnit mu provedení těchto oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
10. V případě, že Nájemce, jeho zaměstnanci, stejně jako osoby v obdobném postavení, nebo klienti způsobí škodu v Pronajatých prostorách či Společných prostorách, hradí způsobenou škodu v plné výši Nájemce.
11. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Pronajaté prostory nejsou ze strany Pronajímatele pojištěny. Nájemce se zavazuje mít po dobu trvání této Smlouvy sjednané pojištění svého majetku nacházejícího se v Pronajatých prostorách a rovněž pojištění odpovědnosti za škody způsobené v Pronajatých prostorách při výkonu podnikatelské činnosti na své náklady a na své jméno.
12. Nájemce nebude v Budově využívat jiné, než v této Smlouvě specifikované Pronajaté prostory a Společné prostory.
13. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu Budovy své logo či označení své obchodní firmy a ve společných částech Budovy rovněž štítky či návěští v rozsahu, který bude dohodnut mezi Smluvními stranami. Uvedená označení umístí Nájemce na místa určená Pronajímatelem a při skončení nájmu je Nájemce povinen je odstranit.
14. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho žádost vstup do Pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, po předchozím písemném upozornění Nájemce, doručeném nejméně 1 pracovní den před zamýšlenou kontrolou.
15. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel neudělí souhlas s převedením nájmu v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již Pronajaté prostory slouží.
16. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy Pronajaté prostory vyklidit a uvést do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s přihlédnutím k případným Stavebním úpravám písemně odsouhlasených Pronajímatelem, a takto je protokolárně předat Pronajímateli. O faktickém předání a převzetí Pronajatých prostor bude Smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav a informace o předání a převzetí klíčů.
17. Nájemce je povinen nahlásit Pronajímateli změny počtu pracovníků, jejichž obvyklým pracovištěm jsou Pronajaté prostory. Nájemce uvádí, že ke dni podpisu této Smlouvy bude mít v Pronajatých prostorech obvyklé pracoviště jedna osoba.

VII.

Sankční ujednání a náhrada škody

1. Nepředá-li Nájemce po skončení nájmu Pronajaté prostory včas a řádně vyklizené tak, jak je stanoveno v čl. VI. odst. 16. této Smlouvy, zavazuje se zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každý i započatý den prodlení.

2. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o uložení smluvní pokuty Nájemci. V případě prodlení s úhradou smluvní pokuty uhradí Nájemce Pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích (dále jen „**Nařízení**“).
3. Neuhradí-li Nájemce včas splatné nájemné nebo oprávněně vystavené faktury za služby, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení úroku z prodlení ve výši určené Nařízením.
4. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
5. V případě, že dojde ke znečištění odpadních vod z činnosti Nájemce a Pronajímateli bude udělena pokuta nebo náhrada škody za toto znečištění, nese Nájemce plnou odpovědnost za tuto škodu a bude mu vyúčtována k úhradě. Nájemce je povinen vyúčtovanou škodu uhradit.
6. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli škodu, kterou mu způsobil porušením povinnosti dané touto Smlouvou nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy, včetně případů, kdy se jedná o takové porušení povinnosti dané touto Smlouvou, na které se vztahuje smluvní pokuta. Jakékoliv omezení výše či druhu náhrady škody není přípustné. Škoda se hradí v penězích, případně uvedením do předešlého stavu, je-li to možné, podle volby Pronajímatele v každém konkrétním případě.

VIII.

Ukončení nájmu

1. Nájem dle této Smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájem dle této Smlouvy je možné kdykoliv ukončit dohodou Smluvních stran. Tato dohoda musí být písemná a podepsaná oprávněnými zástupci Smluvních stran, jinak je neplatná.
3. Pronajímatel i Nájemce mají právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu, a to bez udání důvodu.
4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé Smluvní straně.
5. Nájem před skončením dohodnuté doby zaniká rovněž okamžitým ukončením této Smlouvy ze strany Pronajímatele podle ustanovení § 27 odst. 2 ZMČR, tedy v případě, že Pronajímatel bude Pronajaté prostory potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. V takovém případě skončí nájem dle této Smlouvy dnem doručení okamžitého ukončení této Smlouvy Nájemci.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami a účinnosti uveřejněním 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) (dále jen „**Zákon o registru smluv**“), Pronajímatelem.
2. Nájemce souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla Pronajímatelem uveřejněna v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv.
3. Tato Smlouva může být měněna pouze na základě dohody Smluvních stran, a to ve formě písemně vyhotovených a vzestupně číslovaných dodatků podepsaných Smluvními stranami. Podpisem Smluvních stran se dodatek stává nedílnou součástí této Smlouvy.
4. Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna písemně a druhé Smluvní straně

doručena buď doporučeným dopisem na adresu sídla, prostřednictvím datové schránky, e-mailem nebo osobně, přičemž v tomto případě bude doručení písemně potvrzeno, není-li v této Smlouvě stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.

5. Stane-li se některé z ujednání této Smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ujednání ostatních a na platnost a účinnost této Smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ujednání bude nahrazeno po vzájemné dohodě Smluvních stran takovým ujednáním, které bude odpovídat svým účinkem co nejbližše původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ujednání v ekonomickém i právním smyslu.
6. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2230 a ustanovení § 2315 Občanského zákoníku. Rovněž se Smluvní strany dohodly, že se pro účely této Smlouvy nepoužije ustanovení § 2050 Občanského zákoníku.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce není oprávněn činit jednostranná započtení jakýchkoliv svých pohledávek vůči pohledávkám Pronajímatele.
8. Nájemce není bez písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn postoupit práva ze smluvního vztahu založeného touto Smlouvou na třetí osobu.
9. Práva a povinnosti výslovně v této Smlouvě neupravené se řídí platnými a účinnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ZMČR.
10. Případné spory vzešlé z této Smlouvy se Smluvní strany zavazují řešit nejprve dohodou. Pokud se Smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky.
11. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a Nájemce 1 stejnopis.
12. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 – Plán 1. nadzemního podlaží Budovy;
 - Příloha č. 2 – Úhrada plateb za poskytované služby v souvislosti s užíváním Pronajatých prostor a Společných prostor.
13. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz výše uvedeného připojují Smluvní strany své podpisy.

27-12-2021

V Plzni dne

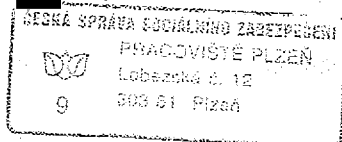
V Domažlicích dne 22.12.2021

Za Českou republiku – Českou správu
sociálního zabezpečení:

Za NEW OPTIX s.r.o.:

M. Jana Klímová
ř. lka pracoviště ČSSZ Plzeň

jednatel Mob.



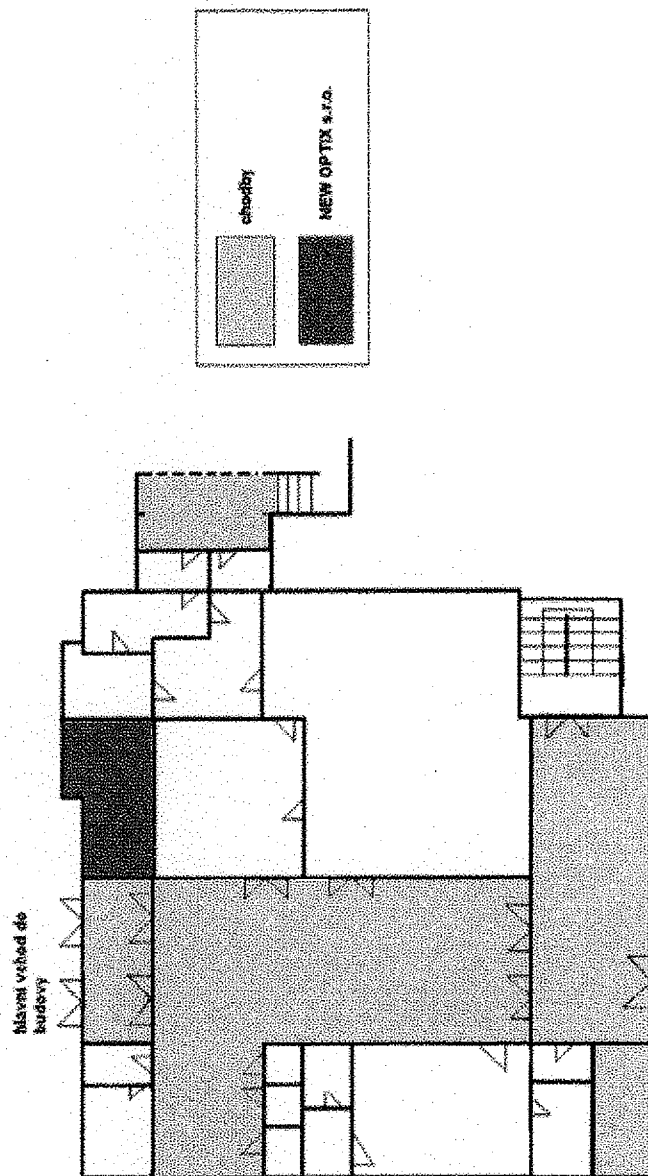
příkazce operace

27-12-2021

Správce rozvoje

27-12-2021

Plán 1. nadzemního podlaží Budovy



ÚHRADA PLATEB ZA POSKYTOVANÉ SLUŽBY V SOUVISLOSTI S UŽÍVÁNÍM PRONAJATÝCH PROSTOR A SPOLEČNÝCH PROSTOR

	Druh poskytované služby	Procentuální podíl Nájemce na měsíčních nákladech
1.	Vytápění a teplá voda	0,54 % z fakturované částky za zemní plyn
2.	Elektrická energie	0,54 % z částky připadající na společné prostory
3.	Vodné a stočné	0,64 % z fakturované částky za vodné a stočné snížené o 10 %
4.	Srážková voda	0,54 % z fakturované částky
5.	Úklid Společných prostor Budovy	0,54 % z částky připadající na Společné prostory
6.	Odvoz komunálního odpadu	6,25 % z fakturované částky
7.	Ostatní služby nutné k zajištění chodu Budovy (revize elektroinstalací, tj. elektrických rozvodů, nouzového osvětlení, hromosvodu, dále pak revize výtahu, revize komínů, revize plynové kotelny, revize hasicích přístrojů, odemykání a zamykání Budovy a rovněž opravy plynové kotelny a výtahu)	0,54 % z fakturované částky

Úhrada jednotlivých výše uvedených služeb bude stanovena z cen fakturovaných Pronajímateli dodavateli na základě vypočítaného podílu na celkových provozních nákladech Budovy, který je odvozen z poměru mezi celkovou podlahovou plochou Budovy a výměrou podlahové plochy Pronajatých prostor užívaných Nájemcem, kromě vodného a stočného. Uvedený procentuální podíl vodného a stočného je odvozen z počtu pracovníků nahlášených Pronajímateli jednotlivými uživateli Budovy, přičemž podíl je počítán z fakturované částky za vodné a stočné snížené o 10 %.

