



Č. j. SVS/2021/164548-P

N Á J E M N Í S M L O U V A

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „občanský zákoník“*), a v souladu s ust. § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „zákon o majetku ČR“*), uzavírají následující smluvní strany:

Česká republika - Státní veterinární správa, organizační složka státu, se sídlem v Praze 2, Slezská 7/100, IČO: 00018562, zastoupená MVDr. Václavem Poláčkem, ředitelem Krajské veterinární správy Státní veterinární správy pro Plzeňský kraj, na základě pověření ústředního ředitele Státní veterinární správy

(*dále jen „pronajímatel“*)

- na straně jedné -

a

Stravovací centrum Váchalová s.r.o., se sídlem Milavče 251, 344 01 Domažlice, IČO: 06671161,

- na straně druhé -

(*pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni jako „smluvní strany“, jednotlivě pak každý z nich jako „smluvní strana“*)

t u t o

S M L O U V U O N Á J M U P R O S T O R U S L O U Ž Í C Í H O K P O D N I K Á N Í

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný hospodařit s nemovitostí, pozemkem č. parc. 980/11 o výměře 182 m² a pozemkem č. parc. 980/8 o výměře 707 m², jako s majetkem státu podle zákona o majetku České republiky. Příslušnost hospodařit s majetkem státu vznikla na základě zřizovací listiny č.j.: 21300/2003-3020 ze dne 16.06.2003 a na základě čl. II odst. 3 zákona č. 308/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, ve znění pozdějších předpisů. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrálního pracoviště Domažlice na LV č. 898 pro obec a katastrální území Domažlice.
2. Z pozemků č. parc. 980/8 a č. parc. 980/11 v k.ú. a obci Domažlice byly geometrickým plánem pro rozdělení pozemku č. 3891-283/2013 odděleny pozemky parc. č. 980/20 o výměře 12 m², parc. č. 980/21 o výměře 37 m² a parc. č. 980/22 o výměře 63 m² (*dále jen „prostor“*). Celková výměra prostoru činí 112 m². Uvedený geometrický plán tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

II.

Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu prostor specifikovaný v ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem, přičemž nájemce jej za

podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání prostoru pravidelně každé čtvrtletí nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním prostoru ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této smlouvy.

III.

Doba nájmu

1. Nájem prostoru vzniká dnem **01.01.2022** a je uzavírán na dobu **do 31.12.2029**.
2. Smluvní strany vylučují pokračování nájmu po dni, kdy má nájemní vztah skončit. Nevylučují však uzavření nové nájemní smlouvy.

IV.

Účel nájmu

1. Smluvní strany prohlašují, že účelem nájmu prostoru
 - parc. č. 980/20 o výměře 12 m² je jeho využití jako prostoru pro vybudování rampy se schody a pro umístění odlučovače tuku (lapol), přičemž tyto konstrukce nesmí být spojeny se zemí pevným základem,
 - parc. č. 980/21 o výměře 37 m² je jeho využití jako okrasného prostoru s travnatou plochou, který může být s předchozím písemným souhlasem pronajímatele dočasně použit jako prostor pro uložení věcí nájemce,
 - parc. č. 980/22 o výměře 63 m² je jeho využití jako odstavné plochy pro vozidla.
2. Nájemce není oprávněn užívat prostor k jinému než sjednanému účelu. Nájemce výslovně nesmí v pronajatém prostoru vybudovat podzemní odlučovač tuku.

V.

Nájemné a jiné platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného ve výši 440 Kč/m²/rok, tedy ve výši 49 280 Kč ročně.
2. Z dohodnutého nájemného byla odečtena pronajímatelem poskytnutá sleva ve výši cca 2/3, a to z důvodu umístění prostoru v okrajové části Města Domažlic a zároveň ve vnitrobloku budov, kteréžto faktory obvyklou výši nájemného mírně snižují. Sleva však byla poskytnuta zejména za nájemcův závazek zimní údržby (úklidu sněhu) a letní údržby (sekání trávy, stříhání živého plotu), podrobněji upravený v čl. VII. odst. 10 této smlouvy.
3. Nájemné po započtené slevě činí **4 107 Kč** (slovy: čtyřtisícstosedm korun českých) čtvrtletně, tedy celkem **16 428 Kč** (slovy: šestnáctisícčtyřstadvacetosm korun českých) ročně.
4. Nájemné je splatné vždy nejpozději do 20. dne prvního měsíce kalendářního čtvrtletí, za které se nájemné platí, tedy do 20.01., 20.04., 20.07. a 20.10. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, vedený u ČNB, pobočky v Plzni, č.ú.: **19-25122311/0710**, pod variabilním symbolem platby: **06671161**. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení s placením nájemného povinnost nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve smluvené výši 2,5 promile denně z dlužné částky za každý byť započatý den prodlení.
6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci, avšak nejvýše o 10 % nad míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Zvýšení nájemného je účinné počínaje prvním nájemným splatným po doručení oznámení podle předchozí věty nájemci.
7. Snížení nájemného je možné pouze na základě dohody pronajímatele a nájemce.

VI.

Předání prostoru

1. Pronajímatel předá nájemci prostor v den nabytí účinnosti této smlouvy, nesjednají-li si strany pozdější den předání, ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu, tj. 01.01.2022.

2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav prostoru dobře znám, prostor si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým ke sjednanému účelu.

VII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v prostoru, která má být delší než dva měsíce, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit včas pronajímateli. Nájemce zároveň sdělí pronajímateli jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do prostoru, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu prostoru. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly prostoru pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do prostoru žádat, a pouze v tom rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.
3. Nájemce je povinen užívat prostor jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách na své náklady běžnou údržbu a veškeré drobné opravy. Běžnou údržbou a opravami se rozumí udržovací práce a opravy, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 5 000,-Kč. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat a hradit ostatní údržbu a opravy prostoru. Nájemce je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel zajistit, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. O nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět jakékoli změny prostoru, stavební úpravy či opravy. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 3 tohoto článku. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran. Pokud nebude v takové dohodě stanoveno jinak, nemá nájemce právo na úhradu jakýchkoli nákladů či zhodnocení v souvislosti s těmito stavebními úpravami.
5. Nájemce je povinen užívat prostor řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla pronajímateli škoda.
6. Nájemce je povinen v prostoru dodržovat obecné závazné předpisy (např. požární ochrany, bezpečnosti apod.). Nájemce zejména zajistí na vlastní náklady prostor z hlediska požární bezpečnosti apod., pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak.
7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do prostoru.
8. Nájemce je povinen odstranit a uhradit na své náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu, které způsobil sám, či případně jiné osoby. V případě, že nájemce neodstraní výše uvedené škody do 15 dnů od písemného upozornění pronajímatele, škody odstraní pronajímatel na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen tyto náklady uhradit pronajímateli do 15-ti dnů po předložení příslušných dokladů prokazujících důvod a výši těchto výdajů.
9. Umístit v prostoru jakékoli reklamní poutače, firemní označení apod. může nájemce provést pouze, pokud pronajímatel odsouhlasí i jejich vzhled. Pokud vzniká povinnost na tyto reklamní poutače, firemní označení apod. zajistit příslušná povolení, obstará si je sám nájemce.
10. Nájemce se zavazuje k provádění pravidelné zimní údržby spočívající zejména v úklidu sněhu na pozemcích pronajímatele parc. č. 980/8 a parc. č. 980/11, včetně pronajatého prostoru, vše v k.ú. a obci Domažlice. Nájemce se dále zavazuje k provádění pravidelné letní údržby spočívající zejména v sekání trávy, stříhání živého plotu a odvozu bioodpadu na pozemku pronajímatele parc. č. 980/8 a parc. č. 980/11, včetně pronajatého prostoru v k.ú. a obci Domažlice.
11. Nájemce se zavazuje, že zajistí, aby jeho vozidla, jakož i vozidla návštěvníků provozovny nájemce umístěné na pozemku parc. č. 3313 v k.ú. a obci Domažlice, žádným způsobem neblokovala vjezd vozidel do garáží pronajímatele. Stejně tak nájemce zajistí, aby tato vozidla neparkovala na pozemcích pronajímatele parc. č. 980/11 a parc. č. 980/8 v k.ú. a obci Domažlice.

VIII.

Podnájem

1. Nájemce je oprávněn dát třetí osobě do podnájmu prostor nebo jeho část pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Podnájemce má k prostoru nebo jeho části práva sjednaná s nájemcem, nejvýše však v rozsahu práv nájemce podle této smlouvy. Podnájem skončí nejpozději s nájmem prostoru sjednaným dle této smlouvy. Nájemce má povinnost informovat včas podnájemce o skončení nájmu a zejména sdělit podnájemci datum skončení nájmu.

IX.

Pojištění

Nájemce si je vědom skutečnosti, že pronajímatel nemá sjednáno pojištění nemovitosti. Nájemce je oprávněn sjednat pojištění prostoru pro případ jeho poškození (zejména poškození dveří při vloupání, vandalismu, na živé apod.). Pojištění vnitřního vybavení a věcí ve vlastnictví nájemce prostoru si nájemce zajišťuje sám dle svého uvážení. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů domu.

X.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. odst. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu prostoru písemně dohodnout.
3. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, způsobem a z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo zákonem o majetku ČR, anebo i bez udání důvodu.
4. Pronajímatel může nájemní vztah okamžitě ukončit výpovědí bez výpovědní doby, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona o majetku ČR (např. skončení dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci působnosti pronajímatele nebo stanoveného předmětu činnosti pronajímatele). V tom případě má pronajímatel právo požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal.
5. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem prostoru či vyúčtováním těchto služeb tak, že celková dlužná výše těchto plateb přesáhne čtvrtletní výši nájemného a záloh na služby s nájmem spojené, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu prostor odevzdal.
6. Změnil-li se vlastník předmětu nájmu, má pronajímatel právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem. V případě výpovědi podle tohoto odstavce je výpovědní doba tříměsíční a nájemce nemá právo na jakékoli odstupné.
7. Nájem prostoru zaniká i z dalších důvodů stanovených v této smlouvě nebo občanském zákoníku.

XI.

Úkony smluvních stran při ukončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli prostor s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do prostoru za trvání nájmu prostoru, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu. Nájemce není oprávněn odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežadá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežadá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení prostoru.
2. Pokud se po odevzdání zpět pronajímateli v prostoru nacházejí jakékoli věci, které do prostoru vnesl nájemce či jiné osoby, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.

3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu prostor včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházel v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. O předání prostoru zpět pronajímateli sepiší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného prostoru, zejména pak závady a rozsah poškození prostoru, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním.
5. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení smluvních povinností nájemce ujednaných v ustanoveních čl. VII. odst. 3 této smlouvy a dále ustanoveních čl. XI. odst. 3 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý byt započatý týden prodlení s plněním každé takové povinnosti. A pro případ porušení ustanovení čl. VII. odst. 4, 10 a 11 smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých). Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

XII.

Další ujednání

1. Strany sjednávají, že práva pronajímatele vymáhat jakékoli pohledávky vůči nájemci vyplývající z této smlouvy se promlčují uplynutím pětileté promlčecí lhůty.
2. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že lze požadovat i úroky z úroků.
4. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
5. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
6. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
7. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.

XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tisni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
5. Tato smlouva je uzavřena a účinnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

V Plzni dne 31.12.2021



V Domažlicích dne 31.12.2021





