



973/HNA/2017-HNAH
Č.j.: UZSVM/HNA/1145/2017-HNAH

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 Ivana Bednářová, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Náchod,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v platném znění
IČO: 69797111
(dále jen „pronajímatel“)

a

Miloš Kačer, datum narození: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
podnikající pod Miloš Kačer
místo podnikání XXXXXXXXXXXXX,
IČO: 45581142,
(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

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

č . j . U Z S V M / H N A / 1 1 4 5 / 2 0 1 7 - H N A H

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek:

Stavební parcela číslo: 128, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany:
vnitř. lázeň. území, ložis. slatin a rašeliny, ochr. pásmo 1. st.,
zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území a obec Náchod, v katastru nemovitostí
vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Náchod.

Součástí pozemku je stavba: Náchod, č. p. 29, adminis.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě uzavřené smlouvy
o předání majetku a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem dle § 19 b) zákona
č. 219/2000 Sb. příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1 hospodařit, a to ve smyslu § 9
zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které, dle Rozhodnutí regionální
dislokační komise č. Hradec Králové 53/2016, pronajímatel podle § 14 odst. 7 zák.
č. 219/2000 Sb. 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
nespolečné prostory v budově uvedené v Čl. I. odst. 1:

	místnost	název	podlaží	m ²
1	č. 223	kancelář / pracovna	2. np	17,43
2	č. 224	kancelář / pracovna	2. np	14,91
				32,34

nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to úplatu ve výši 650 Kč/m²/rok.

Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysného plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

- Shora uvedené prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti – obchodní kancelář, ateliér na tvorbu průmyslové fotografie.
- Při užívání pronajatých nespolečných prostor může nájemce využívat i níže uvedené společné prostory v budově uvedené v Čl. I. odst. 1:

	místnost	název	podlaží	m ²	podíl m ²
1	č. 228	chodba	2. np	15,64	9,27
2	č. 309	kuchyňka	3. np	3,73	0,99
3	č. 310	sociál. zařízení	3. np	2,85	0,76
				22,22	11,02

Podíl společných prostor je stanoven jako poměr součtu nespolečných prostor ku společně užívanému prostoru. Nájemce společné užívání prostor přijímá a zavazuje se platit za to úplatu ve výši 300 Kč/m²/rok.

- 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.
- 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.
- 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.

- Nájemné za pronajaté prostory uvedené Čl. II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **24.327,-** Kč ročně, čtvrtletně tedy **Kč 6.082,-** Kč.
- Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. **19-7126511/0710**, a to čtvrtletně, nejpozději do patnáctého dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
- K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **5071700062**.
- Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
- Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního nájemného.
- Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více

předchozích let, nejen vždy za poslední rok. 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,
 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. 4. 2017 do 31. 12. 2020

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, (dále jen služby) zejména za dodávky elektřiny, studené vody, odvádění odpadních a srážkových vod, osvětlení a úklid společných prostor, tepla a teplé vody.
2. Úklid užívaných prostor, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, papíru, plastů, skla si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
3. Ostrahu objektu pronajímatel nezajišťuje.
4. Vytápění a teplou vodu bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem tepla a teplé vody. Spotřeba tepla a teplé vody bude rozúčtována prostřednictvím společnosti BYTHERM spol. s r. o. Nájemce umožní přístup do předmětu nájmu a k jednotlivým měřičům spotřeby tak, aby pracovníci společnosti mohli v předem oznámeném termínu provést odečty.
5. Dodávku studené vody a odvádění odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem studené vody a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle počtu evidovaných osob dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:

$$V = \left(\frac{N}{O} \times p \right)$$

V - přeúčtovaná výše nákladů za vodné, stočné a odvod odpadních vod v Kč,
N - celkové náklady za vodné, stočné a odvádění odpadních vod za zúčtovací období v Kč,
O - celkový průměrný počet zaměstnanců (osob) v zúčtovací jednotce,
p - počet zaměstnanců (osob) v užívaných nebytových prostorách za zúčtovací období.

6. Odvedení srážkové vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby, a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:

$$S = \frac{N}{C} \times v$$

S - přeúčtovaná výše nákladů za srážkovou vodu v Kč,
N - celkové náklady za srážkovou vodu za zúčtovací období v Kč,
C - celková výměra podlahových ploch společně užívaných nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m²,
v - výměra podlahových ploch užívaných nebytových prostor uživatelem v m².

7. Elektrickou energii bude nájemci zajišťovat pronajímatel, prostřednictvím smlouvy s dodavatelem elektřiny, a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$E = \frac{N}{C} \times v$$

E - přeúčtovaná výše nákladů na elektřinu v Kč

N - celkové náklady za odebranou elektřinu za zúčtovací období v Kč

C - celková výměra podlahových ploch společně užívaných prostor v zúčtovací jednotce v m²,

v - výměra užívaných nebytových prostor uživatelem v m².

8. Úklid společných prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy o dílo sjednané s dodavatelem této služby a nájemce bude náklady se službou spojené hradit podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$Ú = \frac{N}{C} \times v$$

Ú - přeúčtovaná výše nákladů za pravidelný úklid společně užívaných prostor v Kč,

N - celkové náklady za pravidelné úklidové práce připadající na společně užívané prostory za zúčtovací období v Kč,

C - celková výměra podlahových ploch společně užívaných nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m²,

v - výměra podlahových ploch společně užívaných nebytových prostor uživatelem v m².

9. Revize elektrické instalace bude nájemci zajišťovat pronajímatel a náklady s tím spojené bude nájemce nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$O = \frac{N}{C} \times v$$

O - přeúčtovaná výše nákladů za revize technologických zařízení v Kč,

N - celkové náklady za revize technologických zařízení za zúčtovací období v Kč,

C - celková výměra podlahových ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m²,

v - výměra podlahových ploch užívaných nebytových prostor uživatelem v m².

10. Zúčtovací období za služby uvedené v odst. 4. - 9. je kalendářní čtvrtletí.

11. Přeúčtování (faktury) za služby uvedené v odst. 4. - 9. budou pronajímatelem vystavovány čtvrtletně na základě vyúčtování služeb dodavateli těchto služeb, a to nejpozději do 45 kalendářních dnů po skončení čtvrtletí, za které náleží. Přílohou faktury za výše uvedené služby, budou kopie faktur od dodavatelů za toto období a faktura bude splatná do 20 dnů od doručení nájemci.

12. Elektřinu provozní a na osvětlení společných prostor, zajištěnou pronajímatelem bude hradit nájemce ve čtvrtletních zálohách. Vyúčtování záloh bude provedeno jednou ročně, a to jako součást vyúčtování za čtvrtletí, ve kterém pronajímatel obdrží a uhradí vyúčtování (fakturu) od dodavatele elektrické energie.

13. Služby, které zajišťuje pronajímatel dle odst. 4 - 9, jsou splatné bezhotovostně ve výši, na účet a s variabilním symbolem uvedeným ve vyúčtování za příslušné čtvrtletí.

14. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

ČI. 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 zřídit 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 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 ujednáán.
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. 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.
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, návštěví 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. 7 - 9 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 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 (či zálohy) 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 a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
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. Tato smlouva je vyhotovena v dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
7. 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).
8. Úřad zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Náchodě dne

V dne

**Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

.....
Ivana Bednářová
ředitelka odboru Odloučené pracoviště
Náchod

.....
Miloš Kačer