

Nájemní smlouva

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
kterou uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku smluvní strany

Česká republika

příslušnost k hospodaření s majetkem státu:

Krajské státní zastupitelství v Hradci Králové

se sídlem: Zieglerova 189, 500 39 Hradec Králové

IČO: 00026051

Za níž právně jedná: JUDr. Pavel Hochmann, krajský státní zástupce

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Ing. Ctirad Štaud

Bydliště: [REDAKCE]

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku,
evidující úřad 360901 - Městský úřad Svitavy

IČO: 46455833

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

Článek I. Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má příslušnost k hospodaření s majetkem státu, a to budovy s č.p. 79, na stavební parcele č. 33, v obci Svitavy, zapsaném na LV 11, k. ú. Svitavy-město, vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, na adrese náměstí Míru 79, 568 02 Svitavy (dále jen „Budova“). Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tento pozemek, resp. část Budovy, která je součástí uvedeného pozemku, nájemci pronajmout a že tento pozemek není zatížen takovým způsobem, který by bránil jeho řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že jsou splněny všechny podmínky k uzavření této smlouvy a k realizaci jejího účelu, jež jsou stanoveny v předpisech práva občanského.
2. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou k užívání prostor nacházející se v přízemí předmětné Budovy o výměře 280 m² (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je schematicky zakreslen a vyznačen v plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy. Ohledně předmětu nájmu bylo pronajímatelem vydáno rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti dne 13. 10. 2022 pod 3 SPR 362/2022.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že je ke dni uzavření této smlouvy způsobilý k užívání. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu do 3 pracovních dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Smluvní strany vyhotoví o předání předmětu nájmu protokol o předání a převzetí předmětu nájmu. Součástí postupu předání

předmětu nájmu pronajímatelem nájemci bude předání klíčů od předmětu nájmu a zápis o stavu měřidel energií.

Článek II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Předmět nájmu se pronajímá výhradně za účelem užívání pro podnikatelskou činnost nájemce - k obchodní činnosti (prodejna elektra, hraček a služeb operátora).

Článek III. Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, **a to od 1. 1. 2023 do 31.12.2030.**
2. **Pronajímá** může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu k jinému, než ke sjednanému účelu;
 - b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - c) nájemce přes předchozí písemné upozornění pronajímatele opakovaně hrubě porušuje klid nebo pořádek v předmětu nájmu;
 - d) nájemce je z důvodů ležících na své straně přes předchozí písemné upozornění pronajímatele v prodlení s placením nájemného, toto ustanovení se nevztahuje na prodlení, které vznikne neoznámenou změnou bankovního účtu pronajímatele;
 - e) u pronajímatele vyvstane potřeba předmět nájmu užívat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci jeho působnosti.
3. **Nájemce** je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal;
 - b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání;
 - c) pronajímá hrubě porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou;
 - d) nájemce ukončí obchodní činnost v předmětu nájmu;
 - e) se změnil vlastník Budovy nebo její části a pronajímá porušil jakoukoliv povinnost dle ustanovení čl. V. odst. 4 této smlouvy; v tomto případě se neuplatní ustanovení § 2223 občanského zákoníku.
4. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímá je ze zákona oprávněn okamžitě ukončit užívací vztah, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“), tj. v případě kdy bude předmět nájmu potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci realizace své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn, v případě realizace tohoto ustanovení ze strany pronajímatele, uplatňovat náhradu škody, či jiné nároky vůči pronajímá.
6. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu v den skončení nájmu a uvést jej do stavu, ve kterém byl při jeho převzetí nájemcem s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem pronajímatele provedl. O stavu předaného a převzatého předmětu nájmu bude stranami sepsán protokol.

Článek IV. Nájemné

1. Nájemné za předmět nájmu činí dohodou:

<u>způsob využití</u>	<u>celková výměra m²</u>	<u>sazba za m²/rok</u>	<u>celkem Kč/rok</u>
obchodní činnost	280	1 200 Kč	336 000,-

(slovy: tři sta třicet šest tisíc korun českých)

Nájemné je v souladu s § 27 odst. 3 ZMS stanoveno ve výši v místě a čase obvyklé pro obdobný druh nájmu. Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit nájemné řádně a včas, formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele, a to v měsíčních splátkách předem, nejpozději vždy do 5. dne každého měsíce ve výši 28 000,- Kč (slovy: dvacet osm tisíc korun českých) příslušného kalendářního roku na shora uvedený účet pronajímatele.

2. V nájemném není zahrnuta úhrada za vodné a stočné. Vodné a stočné bude pronajímatelem vyúčtováno vždy do 31.1. následujícího kalendářního roku ve výši 10 % celoročních nákladů Budovy. Odvoz odpadků a úklid prostor a jeho okolí zabezpečuje sám nájemce. Odběr elektrické energie bude nájemce hradit podle údajů uvedených na odečtovém elektroměru, pořízeného pro tuto část pronajatých prostor budovy.
3. Pronajímatel je oprávněn zvýšit cenu nájemného písemným oznámením adresovaným nájemci o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Zvýšení ceny za užívání pronajatých prostor je účinné počínaje následujícím měsícem po doručení oznámení podle předchozí věty nájemci.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou;
- b) umožnit pronajímateli (za přítomnosti zaměstnance nájemce) v nezbytně nutném rozsahu vstup do předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a užívání v souladu s touto smlouvou;
- c) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
- d) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu či ohrožují bezpečnost a zdraví zaměstnanců nájemce;
- e) vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele při podnájmu předmětu nájmu třetí osobě;
- f) v den skončení nájmu se nájemce zavazuje vrátit předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a k úpravám, které se souhlasem pronajímatele provedl.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s předmětem této smlouvy a účelem tohoto nájmu;
- b) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému a bezpečnému užívání po celou dobu platnosti této smlouvy, přičemž v případě porušení této povinnosti se jedná o hrubé porušení této smlouvy.
3. V případě převodu vlastnického práva k Budově nebo její části je pronajímatel povinen nejpozději ke dni převodu vlastnického práva k Budově nebo její části prokazatelně seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy. Pronajímatel je povinen oznámit

nájemci, že uzavřel smlouvu o převodu vlastnického práva k Budově nebo její části a že dle předchozí věty seznámil nového vlastníka s touto smlouvou.

Článek VI. Zvláštní ujednání

1. Regulace vstupu do Budovy a ochrana majetku:
 - a) Pronajímatel umožní oprávněným osobám nájemce a jeho smluvním partnerům vstup do Budovy s předmětem nájmu, pokud tyto osoby splní obecné požadavky kladené na návštěvníky Budovy.
 - b) Pronajímatel tímto dává souhlas k instalacím, úpravám a servisu zařízení technického zabezpečení a signalizace nájemcem k ochraně jeho zařízení a majetku v předmětu nájmu;
 - c) V případě, že pronajímatel nebude plnit své povinnosti v provozu a údržbě objektu, nezajistí včas opravu stavby nebo technologie Budovy a tím nezamezí stavu ohrožujícímu provoz zařízení a majetek v předmětu nájmu, provede nájemce opravu, či jinou nápravu ohrožující stav na vlastní náklady, které vyúčtuje k úhradě pronajímateli. Pronajímatel je povinen takto vynaložené náklady nájemci zaplatit.
2. Požární ochrana
 - a) Podle míry nebezpečí je objekt Okresního státního zastupitelství ve Svitavách a v něm vykonávané činnosti začleněn do kategorie bez zvýšeného požárního nebezpečí, dle § 4, odst. 1, písm. a), zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně,
 - b) ba) nájemci byla předána kopie poplachových směrnic a evakuačního plánu,
bb) byl seznámen s umístěním ohlašovny požáru (stanoviště justiční stráže),
bc) pronajaté prostory je nájemce povinen vybavit odpovídajícím počtem hasicích přístrojů, u nichž bude provádět předepsané revize,
bd) nájemce byl seznámen s umístěním hydrantu požárního vodovodu (požární vodovod typu C s nástěnnými hydranty v každém podlaží).
3. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP)
 - a) Písemná informace o rizicích pro budovu Okresního státního zastupitelství Svitavy je k nahlédnutí ve služebně justiční strážce v I.NP.
 - b) Nájemce se zavazuje, že jeho zaměstnanci či třetí osoby, budou dodržovat všechny právní i ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci ve smyslu zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.
 - c) Pokud to okolnosti budou vyžadovat (např. v případě úrazu v předmětu nájmu) bude pronajímatel spolupracovat při zjišťování příčiny a případně předloží požadované dokumenty.
4. Bezpečnost technických zařízení:

Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize technologického zařízení, přenosného elektrického nářadí a elektrických spotřebičů a hasicích přístrojů, které jsou majetkem nájemce.
5. Ochrana životního prostředí:

Smluvní strany jsou povinny nakládat s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcími vyhláškami. Nájemce a jeho dodavatelé jsou původci odpadu podobného komunálnímu odpadu, ve smyslu zákona o odpadech, který vznikne v předmětu nájmu.

6. Hodnota všech případných stavebních úprav provedených nájemcem v předmětu nájmu na základě stavebního povolení nebo ohlášení a se souhlasem pronajímatele je vedena jako majetek nájemce a pronajímatel souhlasí s tím, aby daňové odpisy ze stavebních úprav uplatňoval nájemce do základu daně z příjmů právnických osob. Konkrétní podmínky vypořádání zůstatkové ceny provedených stavebních úprav po skončení nájmu budou předmětem dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemce prohlašuje, že budovu, jejíž součástí je předmět nájmu, daňově odepisuje v 5. odpisové skupině dle příslušných ustanovení zákona o daních z příjmů.

Článek VII. Doručovací adresy smluvních stran

1. **Pronajímatel:** Krajské státní zastupitelství v Hradci Králové
Adresa pro doručování: Zieglerova 189, 500 39 Hradec Králové
Kontaktní osoba: [REDAKCE], ředitel správy krajského státního zastupitelství
Telefon: [REDAKCE]
E-mail: podatelna@ksz.hrk.justice.cz

2. **Nájemce:**
Doručovací adresa nájemce: Ing. Ctirad Štaud
[REDAKCE]

Kontaktní telefonní linky nájemce:
[REDAKCE] kancelář prodejny
[REDAKCE] MT: Ing. Štaud

3. V případě jakýchkoli změn v odst. 1 a 2 tohoto článku jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze písemnými a vzestupně očíslovanými dodatky, přičemž každá ze smluvních stran se zavazuje spravedlivě zvážit návrhy druhé smluvní strany. Toto ustanovení se nevztahuje na čl. VII. této smlouvy.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá podmínkám a omezením dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Uveřejnění v registru zajistí pronajímatel.
5. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti uveřejněním v registru smluv, nejdříve však dnem 1.1.2023.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu, pronajímatel i nájemce obdrží každý jedno vyhotovení.
8. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje svobodnou vůli obou smluvních stran a nebyla sjednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

IX. Seznam příloh

1. Schematické zakreslení pronajatých prostor

V Hradci Králové dne 30. 11. 2022

Ve Svitavách dne: 28. 11. 2022

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
JUDr. Pavel Hochmann
krajský státní zástupce

.....
Ing. Ctirad Štaud

