



5223/UCV/2023-UCVH

Čj.: UZSVM/UCV/4164/2023-UCVH

**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 Ing. Karel Kult, ředitel odboru Odloučené pracoviště Chomutov, na  
základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění  
IČO: 697971111  
**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**EKLIN s.r.o.**

se sídlem Palackého 4995, 430 01 Chomutov  
kterou zastupuje Jaroslav Duchoň, jednatel

IČO:07733470, DIČ:CZ07733470

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl C, vložka  
42799,

číslo účtu 2401554206/2010

**(dále jen „nájemce“)**

uzavírají podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších  
předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb.,  
o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

**č. UCV/132/2023**

**Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

**Pozemek:**

parcela číslo: 3431/6, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,  
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000 pro kat. území Chomutov I, obec Chomutov, v katastru  
nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrálním pracovištěm  
Chomutov.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě bodu 14 čl. CXVII zákona  
č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti  
okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů příslušný s nemovitou věcí 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 pronajímatel 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 **garážový box č. 13 a 15, každý o výměře 17,41 m<sup>2</sup>**, jenž je součástí p.p.č. 3431/6 v k.ú. Chomutov I a nájemce ho do nájmu přijímá a zavazuje se platit za něj úplatu (dále jen „**předmět nájmu**“).  
  
Při užívání předmětu nájmu může nájemce užívat tyto společné prostory:  
vjezd do areálu garáží včetně místní komunikace v areálu v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatého prostoru.
3. Předmět nájmu bude nájemce užívat ke skladování materiálu pro výkon podnikání nájemce dle živnostenského zákona a za účelem garážování osobního vozidla.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že ho pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání předmětu nájmu zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
5. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

## Čl. III.

1. Nájemce se zavazuje platit za nájem předmětu nájmu nájemné. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši 21 888,-Kč ročně (Slovy: Dvacetjednatísícosmsetosmdesátosmkorun českých).
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 19-8124411/0710 vedený u České národní banky se sídlem v Praze, pobočka Ústí nad Labem, a to čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol uvedený ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu platebního období, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
5. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. 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. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě, že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

#### Čl. IV.

Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu od 1.1.2024 do 31.12.2031.

#### Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“) za dodávky elektrické energie, odvod srážkových vod.
2. Dodávku elektrické energie bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem elektřiny. Nájemce bude náklady s tím spojené pronajímateli nahrazovat podle vzorce:

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

kde:

„E“ je přeúčtovaná výše nákladů na elektřinu v Kč,

„N“ jsou celkové náklady na odebranou elektřinu za zúčtovací období v Kč

„C“ je celková výměra podlahových ploch v areálu garáží v m<sup>2</sup> (600,47m<sup>2</sup>)

„v“ je výměra přenechaného předmětu nájmu výhradně užívaného nájemcem v m<sup>2</sup> (34,82m<sup>2</sup>)

3. Odvod srážkových vod na pozemku uvedeném v článku I. odst. 1 této Smlouvy bude zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem. Nájemce bude náklady s tím spojené pronajímateli nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch předmětu nájmu (34,82m<sup>2</sup>) k celkové výměře všech ploch budovy areálu garáží (600,47m<sup>2</sup>).
4. Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním dodávky el. energie a odvod srážkových vod bude nájemce pronajímateli poskytovat zálohy. Výše a splatnost záloh a variabilní symbol, pod kterým budou zálohy hrazeny, je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Dojde-li ke změně výše nebo splatnosti záloh sdělí tuto změnu pronajímatel nájemci způsobem, uvedeném v odst. 7.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část záloh.
6. Písemné vyúčtování služeb dle výpočtového listu za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
7. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby nedosáhne souhrn záloh, které měly být poskytnuty, 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu

uplatnil, a proto rozdíl mezi výší záloh zaplacených před doručení oznámení na období od 1. ledna a výší záloh odpovídající upravené výší záloh je splatný samostatně s nejbližší zálohou následující po doručení oznámení.

#### Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na předmětu nájmu, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace předmětu nájmu 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 předmětu nájmu. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na předmětu nájmu provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení předmětu nájmu.
2. Provede-li nájemce změny na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li předmět nájmu 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 předmětu nájmu do původního stavu.

#### Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat předmět nájmu k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3), vycházejícímu z povahy předmětu nájmu a stavebního určení tak, aby nedocházelo k poškození předmětu nájmu nebo opotřebením nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Předmět nájmu nesmí být využíván 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 předmětu nájmu, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na předmět nájmu, popřípadě do předmětu nájmu, a to 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 na předmětu nájmu a

v předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů kontrolovat.

10. Pronajímatel prohlašuje, že stavba není pojištěna. Pronajímatel nenesení odpovědnost za případné škody a ztráty na majetku a věcech v předmětu nájmu nebo na majetku, který je ve vlastnictví osob užívajících předmět nájmu na základě této nájemní smlouvy.
11. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození předmětu nájmu, které způsobil nájemce nebo osoby ve spojení s ním.
12. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu náhradní klíče od předmětu nájmu, které před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
13. 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 předmět nájmu.
14. Pronajímatel umožní přístup do předmětu nájmu i návštěvám nájemce.

#### Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva o nájmu prostoru, sloužícího k podnikání č. 125/2015 ze dne 13.10.2015, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 12.10.2021 končí ke dni 31.12.2023.
3. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
4. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit i výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2285 ve spojení s § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
6. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození předmětu nájmu, popřípadě užívá-li nájemce předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu 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 poškození nebo zničení předmětu nájmu, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

7. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být stavba, 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.
8. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, porušuje-li nájemce hrubě 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 předmětu nájmu.
9. 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.
10. V případech, uvedených v odst. 7–9 tohoto článku činí výpovědní doba jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

### Čl. IX.

1. 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 opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.
2. Při faktickém předání a převzetí předmětu nájmu zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.

### Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu včas a řádně vyklizený, uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,3 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo na náhradu škody v plné výši není uplatněním smluvní pokuty podle této smlouvy dotčeno.
3. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. VI. odst. 1, nebo dle Čl. VII. odst. 7 této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, nezajistí-li nájemce nápravu v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Úhradu smluvních pokut provede nájemce ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě pronajímatele k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.

6. Pro účely této smlouvy se nájemné, úroky z prodlení a případně jiné platby považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet pronajímatele.

## ČI. XI.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění 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), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Nemá-li nájemce zřízenou datovou schránku, pronajímatel nájemci předá doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
4. 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.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Nedílnou součástí smlouvy je výpočtový list, který upravuje výši a četnost plateb záloh za elektrickou energii a odvod srážkových vod.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy svých zástupců.

V Chomutově dne 20.9.2023

V Chomutově dne 20.9.2023

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

**EKLIN s.r.o.**

.....  
**Ing. Karel Kult**  
ředitel odboru Odloučené pracoviště  
Chomutov

.....  
**Jaroslav Duchoň**  
jednatel společnosti EKLIN s.r.o.