



8565/CTA/2024-CTAM

Čj.: UZSVM/CTA/7832/2024-CTAM

**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: **xxx. Zdeněk Červ**, ředitel odboru Odloučeného pracoviště Tábor,

na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v platném znění

IČO: 697971111

**(dále jen „pronajímatel“)**

a

**xxx. David Zeman**, datum narození: xxxxxxxxxx 1989, fyzická osoba podnikající

dle živnostenského zákona, se zapsaným sídlem podnikatele Palackého 351/6, 390 01 Tábor

IČO: 01774514

**(dále jen „nájemce“)**

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“), a podle § 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 PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**

**č. CTA/072A/2024**

### **Čl. I.**

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

**pozemek:**

**parc. č.: 604/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,**

**součástí pozemku je stavba: Tábor, č. p. 350, rod. dům,**

**stavba stojí na pozemku p.č.: 604/1,**

zapsaný na listu vlastnictví č. 60000, pro katastrální území Tábor, obec Tábor, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Tábor.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě zápisu o předání majetku státu (§ 19 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.) č.j. UZSVM/CTA/3525/2022-CTAM ze dne 2. 5. 2022 příslušný s majetkem uvedeným v odst. 1 tohoto článku hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

3. Tato smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení s aukcí elektronickou formou (dále jen „elektronická aukce“) uskutečněné prostřednictvím Elektronického aukčního systému pronajímatele.

## Čl. II.

1. V nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy se nachází prostory specifikované v odst. 2 tohoto článku, které podle rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti vydaného podle § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. dne 19. 7. 2022 pod č. j. UZSVM/CTA/6337/2022-CTAM pronajímatel nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující prostory v 1. nadzemním podlaží budovy uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy:
  - **místnost č. 102 o ploše 11,3 m<sup>2</sup>, typ místnosti: sklad;**
  - **místnost č. 103 o ploše 0,62 m<sup>2</sup>, typ místnosti: sklad;**
  - **místnost č. 104 o ploše 16,25 m<sup>2</sup>, typ místnosti: místnost**

(dále jen „**pronajaté prostory**“).

Celková výměra pronajatých prostor činí 28,17 m<sup>2</sup>.

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

Pronajímatel přenechává nájemci pronajaté prostory k dočasnému užívání za aukční cenu specifikovanou v čl. III. odst. 1 této smlouvy jako nájemné stanovené na základě uskutečněné elektronické aukce. Nájemce pronajaté prostory za aukční cenu uvedenou v čl. III. odst. 1 této smlouvy do nájmu přijímá, zavazuje se takto stanovené nájemné hradit způsobem dle čl. III. odst. 2 této smlouvy a užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

3. Pronajaté prostory budou nájemcem užívány za účelem jeho podnikatelské činnosti – jako sklad a malé hudební studio.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že 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, zejm. s návody a technickými normami.
5. 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.
6. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajaté prostory v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajaté prostory se vším, co je třeba k řádnému užívání.
7. Pronajímatel prohlašuje, že mu není známo, že by na pronajatých prostorech vážla nějaká omezení, závazky či právní vady, kromě níže uvedeného:
  - V pronajatých prostorech se vyskytuje vlhkost z důvodu dlouhodobého nevyužívání.
  - Přístup k pronajatým prostorám je přes pozemky, s nimiž je příslušný hospodařit Státní oblastní archiv v Třeboni.
8. Nájemce prohlašuje, že je schopen dodržet své závazky vyplývající z této smlouvy, zejména zaplatit včas a řádně nájemné, a že nemá vůči pronajímateli žádný dluh, jehož plnění je vynutitelné na základě vykonatelného exekučního titulu podle § 40 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů.

## Čl. III.

1. Nájemné za pronajaté prostory se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši 39.000 Kč ročně, což odpovídá ceně dosažené v elektronické aukci.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č.: xxxxxxxxxxxxxxxx, **a to ve čtvrtletních splátkách ve výši 9.750 Kč**, do 14 kalendářních dnů ode dne odeslání faktury k úhradě. Faktura se vystavuje vždy v prvním měsíci příslušného čtvrtletí.

3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.
4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část ujednaného čtvrtletního nájemného.
5. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného při změně právní úpravy nebo 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.

Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více předchozích let, nejen vždy za poslední rok.

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.

#### ČI. IV.

Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 6. 2024 do 31. 5. 2026.

#### ČI. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za službu spojenou s užíváním pronajatých prostor (dále jen „služba“), a to za dodávku vody a dodávku elektrické energie.
2. Odvoz a likvidaci tuhého komunálního odpadu a separovaného odpadu **si nájemce bude zajišťovat sám** vlastním nákladem.
3. Dodávku elektrické energie **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené měřidly instalovanými v pronajatých prostorech.
4. Dodávku vody (zahrnující i stočné) **bude nájemci zajišťovat pronajímatel** a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle spotřeby naměřené měřidly instalovanými v pronajatých prostorech.
5. Úhradu za výše uvedené služby bude nájemce hradit bezhotovostně na účet pronajímatele na základě písemného vyúčtování – faktur, které budou vystavovány průběžně podle vynakládání výdajů, které pronajímatel zaplatí jako úhradu dodavateli dané služby. Vyúčtované náklady uhradí nájemce do data uvedeného na faktuře vystavené pronajímatelem, přičemž tato lhůta nebude kratší než 14 kalendářních dnů ode dne odeslání faktury k úhradě.

#### ČI. VI.

1. Jakékoliv změny v/na pronajatých prostorech, 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 pronajatých prostor. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení

písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny v pronajatých prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých prostor.

2. Provede-li nájemce změnu v pronajatých prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajaté prostory do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajatých 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. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu podle čl. II. odst. 3 této smlouvy, vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. 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 této smlouvy.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatých prostor, 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 pronajatých prostor.
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 způsobující pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost 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, 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. 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 ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit 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 § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. 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 pronajatých prostor nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu.
5. Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození pronajatých prostor, popř. nájemce pronajaté prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajaté prostory 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 pronajatých prostor, 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 pronajaté prostory, odstraněna anebo přestavena tak, že to brání dalšímu užívání, a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce vůči pronajímateli hrubě porušuje své povinnosti 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, případně pokud se prohlášení nájemce uvedená v čl. II. této smlouvy ukáží jako nepravdivá, neúplná nebo nepřesná.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návštěví či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede-li na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech uvedených v odst. 6 až 8 tohoto článku je výpovědní doba jeden měsíc 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 (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory 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 jeho stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

## Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné nebo platby (zálohy či nedoplatky) za služby řádně a včas, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat úroky z prodlení dle účinné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. V případě prodlení s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit vyjma úroku z prodlení dle předchozího odstavce i smluvní pokutu ve výši 0,3 % ročního nájemného za každý den prodlení.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,3 % z ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením pronajatých prostor.
4. Za porušení kterékoliv z povinností nájemce uvedených 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, a to za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle čl. VI. odst. 2 nebo čl. VII. odst. 7 a VIII. odst. 7 této smlouvy.
5. Pokud nájemce v prohlášeních podle čl. II. uvede nepravdivé skutečnosti o svých dluzích vůči pronajímateli a své způsobilosti převzít pronajaté prostory k užívání, má pronajímatel právo požadovat na nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 10 % ročního nájemného.
6. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
7. Smluvní sankce jsou splatné ve lhůtě 15 kalendářních dní od doručení příslušné výzvy povinné smluvní straně na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
8. Pro účely této smlouvy se nájemné, smluvní pokuta, úroky z prodlení a případně jiné platby považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet pronajímatele.
9. V případě, že nebude doporučená zásilka řádně odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb na uvedenou adresu převzata adresátem do 3 dnů poté, co byla po neúspěšném pokusu o doručení uložena u doručovatele, který adresáta o pokusu o doručení obvyklým způsobem vyrozuměl, bude pro účely této smlouvy považována za doručenu. Za doručenu se zásilka považuje rovněž v případě, že ji adresát odmítne převzít nebo pokud by její doručení jinak zmařil.

## Čl. XI.

1. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Tato 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.
3. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
5. 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.

6. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
7. Poplatkové povinnosti spojené s touto smlouvou nese nájemce. Nájemce je poplatníkem daně z nemovitých věcí. Nájemci nevznikají z titulu úhrady daně z nemovitých věcí vůči pronajímateli žádné nároky.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
9. Nedílnou součástí této smlouvy je situační snímek s vyznačením pronajatých prostor.
10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Táboře dne ..... V Táboře dne .....

.....  
**xxx. Zdeněk Červ**

ředitel odboru Odloučeného pracoviště Tábor  
ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH  
(pronajímatel)

.....  
**xxx. David Zeman**  
(nájemce)